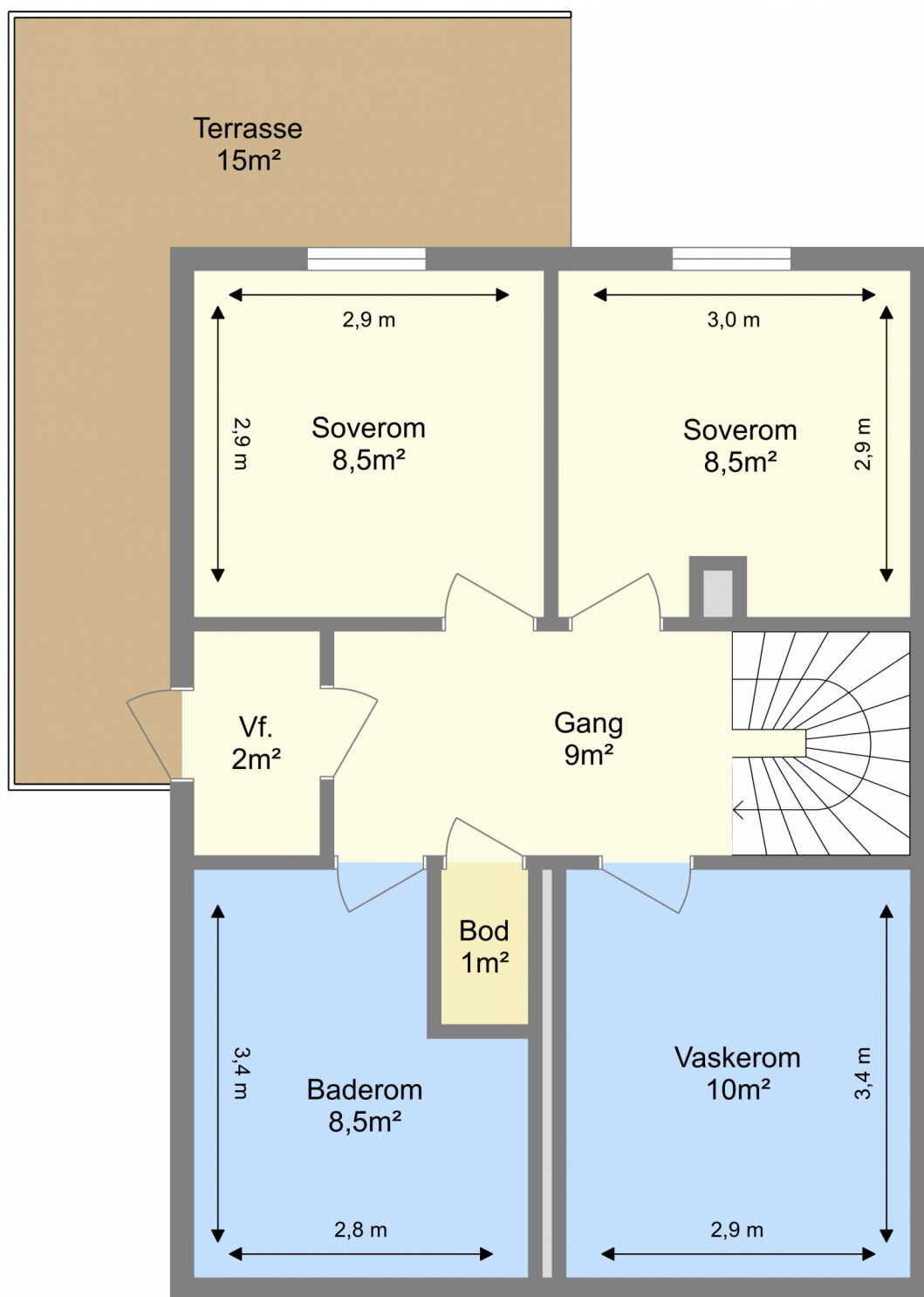


Jørgen Hegstads veg 38B

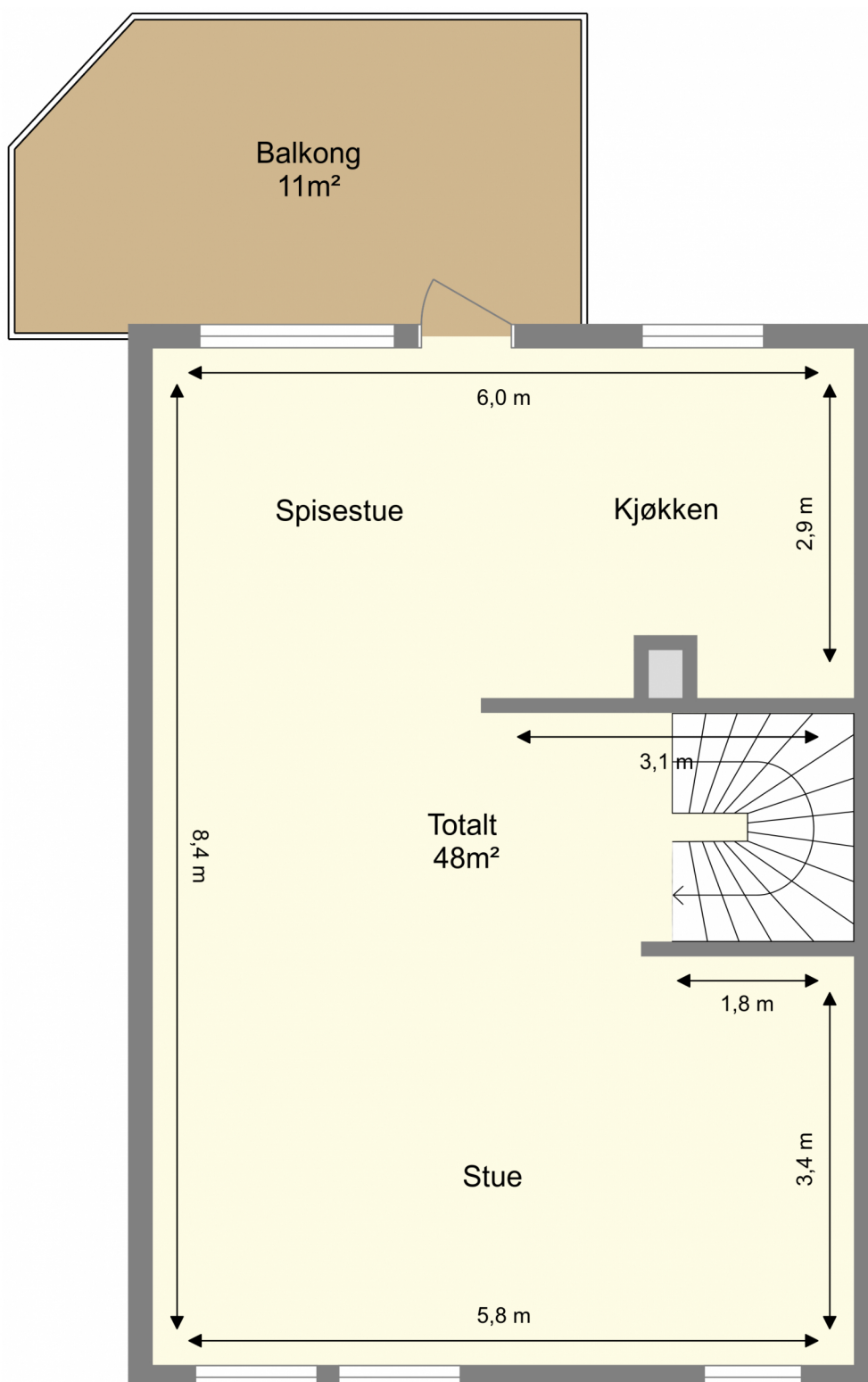
Sokkel



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Jørgen Hegstads veg 38B

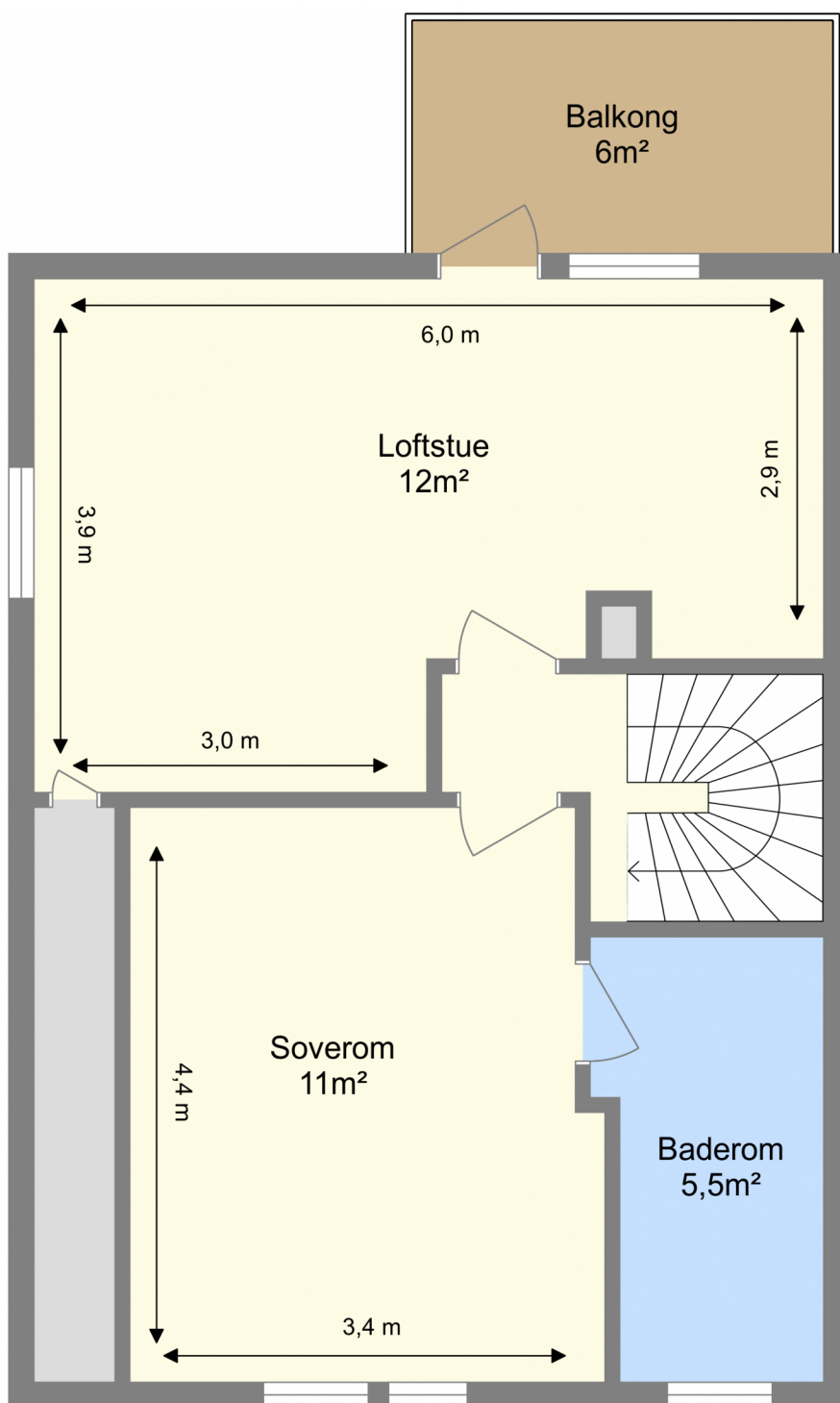
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Jørgen Hegstads veg 38B

Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250129	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristin Østmo Forsell	Thomas Østmo Forsell

Gateadresse	
Jørgen Hegstads veg 38B	
Poststed	Postnr
HEIMDAL	7089

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Før vi overtok i 2007 hadde det vært lekkasje gjennom papptekking over bod, i bakkant av garasje. Det ble skiftet dekke etter overtakelse. Vi har ikke opplevd lekkasje etter dette.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kjøkken. Ny kurs etablert komfyr. Lys og stikk. Tilkoblet ventilasjon loft (sentralt avtrekk).

Arbeid utført av

Fallrø elektro as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Selv skiftet terrassebord på veranda i 2 og 3 etg samt over garasje..

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Skjevheter i pilarer under platting i 1 etg. Disse skjevhetene har vært uforandret siden vi overtok huset i 2007.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Østmo Forsell	2bca2b765c8741054601e	09.11.2025	Signer authenticated by One time code
	851906c36f103ba5ef4	15:45:13 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Østmo Forsell	7f604a547aa4105340fa93	09.11.2025	Signer authenticated by One time code
	7688feab675b543569	15:48:38 UTC	

Document reference: 1250129

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Jørgen Hegstads veg 38B 7089 HEIMDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1990

BRA: 133 m²

BRA-i: 133 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

17

TG-3

1

TG-IU

4

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31940>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Baderom loft

Oppsummering

Baderommet vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Det er påvist flere skader/avvik i både gulvbelegg og våtromstapet på vegger. Rommet vurderes derfor å ikke ha et tilfredsstillende tettesjikt og det vil derfor være fare for skader ved tilførsel av fritt vann på overflater.

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser inn mot yttervegg og tilstøtende boenhet.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes en oppgradering av baderommet før videre bruk.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligens utvendige fuktsikring er fra byggeår og har derfor oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil da ha usikker restlevetid. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Det er påvist bruk av grunnmursplast og ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng er det ikke påvist synlige tegn til fuktproblematikk. Ved fuktsøk i utforet vegg mot terreng på vaskerom er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er utført en stikkprøvekontroll og at det derfor ikke kan utelukkes skader/avvik på øvrige deler av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Støttemur

Oppsummering

Det er påvist stedvise sprekkdannelser og manglende rekkverk på deler hvor dette er påkrevd på grunn av høyde ned til fast grunn.

Anbefalte tiltak

Påviste skader/avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Rom under terreng

Oppsummering

Overflater mot terreng i boligens sokkeletasje er utforet og kledd med plater. Slike konstruksjoner under terrengnivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige skader eller avvik. Ved hulltaking på utforet vegg mot terreng er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er utført en stikkprøvekontroll og det kan derfor ikke utelukkes skader på øvrige deler av konstruksjonen. Utvendig fuktsikring har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og det vil derfor være påregnelig med økt påkjenning i tiden som kommer.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist betydelige skjevheter i både balkong/terrasse og bærende fundamenter.

Anbefalte tiltak

Påviste skader/avvik anbefales utbedret.

Vinduer og dører

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende musesperre. Kledningen vurderes å være tilfredsstillende luftet, men det gjøres oppmerksom på at dette ikke er mulig å kontrollere på deler av fasadene.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret. Med tanke på alder er det påregnelig med noe hyppigere vedlikeholdsintervaller.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp er fra opprinnelig byggeår og har derfor oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Det vil derfor være usikker restlevetid.

På grunn av høyde og egen sikkerhet er det ikke foretatt noen kontroll av renner og nedløp.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en kontroll av renner og nedløp. Med bakgrunn i alder vil det være påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Taktekking

Oppsummering

Utvendige takflater er tekket med takstein fra opprinnelig byggeår og har derfor oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Det vil derfor være usikker restlevetid.

På grunn av høyde og egen sikkerhet er det ikke foretatt noen kontroll av utvendig taktekking.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en kontroll av utvendige takflater. Med bakgrunn i alder vil det være påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe mindre skjelheter/helningsavvik.

Trapp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende håndløper på vegger og mye knirk i trinn.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

Våtrom: Vaskerom sokkel

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det gjøres oppmerksom på noe begrenset kontroll på grunn av mye innredning og utstyr i rommet.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskrifskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med noe fall lokalt rundt sluk. Det er ikke etablert noe forhøyning ved dørterskel og det vil derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved en eventuell lekkasje i rommet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne føres til tilstøtende rom/konstruksjoner.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist symptomer på svikt i vaskerommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Våtrom: Baderom sokkel

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskrifskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv. Det er ikke etablert noe forhøyning ved dørterskel og det vil derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved en eventuell lekkasje i rommet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne føres til tilstøtende rom/konstruksjoner.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Det er ukjent utførelse/oppbygning på baderommets tettesjikt. Ved rørgjennomføringer under servant synes det å ikke være brukt mansjett og det vil derfor være fare for skader ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjikt er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

På grunn av høyde og egen sikkerhet er det ikke foretatt noen kontroll av boligens takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en kontroll av boligens takkonstruksjon.

Utstyr på tak

Oppsummering

På grunn av høyde og egen sikkerhet er det ikke foretatt noen kontroll av utstyr på tak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en kontroll av utstyr på tak.

Våtrom: Vaskerom sokkel

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og tilstøtende våtrom.

Våtrom: Baderom sokkel

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og tilstøtende våtrom.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Vaskerom er opprinnelig kun godkjent som boder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2025

Rapportdato
13.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Thomas Østmo Forsell
Navn: Kristin Østmo Forsell

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 48257022
Epost: alexander@tft.no



Informasjon om boligen

Adresse: Jørgen Hegstads veg 38B, 7089 Heimdal

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 177 Bruksnr: 619 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1990

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong og med hovedkonstruksjoner over dette oppført i tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	133	133	0	0	32
Garasje	11	0	11	0	0
Totalt m²	144	133	11	0	32

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	51	51	0	0	15
1. etasje	48	48	0	0	11
Loft	34	34	0	0	6
Totalt m²	133	133	0	0	32

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	47	34	13
Totalt m²	47	34	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkel	51	49	2	Vindfang, gang, baderom, vaskerom og 2 soverom.	Bod.
1. etasje	48	48	0	Stue/spisestue/kjøkken.	Ingen.
Loft	34	34	0	Gang, loftstue og soverom.	Ingen.
Totalt m²	133	131	2		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	11	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	17	11	6
Totalt m²	17	11	6

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Boligens utvendige fuktsikring er fra byggeår og har derfor oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil da ha usikker restlevetid. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Det er påvist bruk av grunnmursplast og ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng er det ikke påvist synlige tegn til fuktproblematikk. Ved fuktsøk i utforet vegg mot terreng på vaskerom er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er utført en stikkprøvekontroll og at det derfor ikke kan utelukkes skader/avvik på øvrige deler av konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll da deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå og innvendige overflater i sin helhet er utforet og kledd med plater.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er oppført flere støttemurer i en kombinasjon av støpt betong og naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-2
Det er påvist stedvise sprekkdannelser og manglende rekkverk på deler hvor dette er påkrevd på grunn av høyde ned til fast grunn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste skader/avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Overflater mot terreng i boligens sokkeletasje er utført og kledd med plater. Slike konstruksjoner under terrengnivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.	
Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige skader eller avvik. Ved hulltaking på utført vegg mot terreng er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er utført en stikkprøvekontroll og det kan derfor ikke utelukkes skader på øvrige deler av konstruksjonen. Utvendig fuktsikring har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og det vil derfor være påregnelig med økt påkjenning i tiden som kommer.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist betydelige skjevheter i både balkong/terrasse og bærende fundamenter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste skader/avvik anbefales utbedret.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Utover normalt vedlikehold av overflater er det ikke foretatt vesentlige arbeider på utvendige fasader etter opprinnelig byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende musesperre. Kledningen vurderes å være tilfredsstillende luftet, men det gjøres oppmerksom på at dette ikke er mulig å kontrollere på deler av fasadene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret. Med tanke på alder er det påregnelig med noe hyppigere vedlikeholdsintervaller.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Loftet er innredet og konstruksjonen fremstår derfor i lukket utførelse. Det forutsettes derfor riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført.	
Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik.	

6.9 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Renner og nedløp er fra opprinnelig byggeår og har derfor oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Det vil derfor være usikker restlevetid.

På grunn av høyde og egen sikkerhet er det ikke foretatt noen kontroll av renner og nedløp.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en kontroll av renner og nedløp. Med bakgrunn i alder vil det være påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.10 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

På grunn av høyde og egen sikkerhet er det ikke foretatt noen kontroll av boligens takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en kontroll av boligens takkonstruksjon.

6.11 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking

TG-2

Utvendige takflater er tekket med takstein fra opprinnelig byggeår og har derfor oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Det vil derfor være usikker restlevetid.

På grunn av høyde og egen sikkerhet er det ikke foretatt noen kontroll av utvendig taktekking.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en kontroll av utvendige takflater. Med bakgrunn i alder vil det være påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.12 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av utstyr på tak	
TG-IU	
På grunn av høyde og egen sikkerhet er det ikke foretatt noen kontroll av utstyr på tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en kontroll av utstyr på tak.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe mindre skjevheter/helningsavvik.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-1	
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Vaskerom er opprinnelig kun godkjent som boder.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 15.05.1990.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendige trapper er oppført i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende håndløper på vegger og mye knirk i trinn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2011

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret ved at den er plassert i et rom med sluk i gulvet.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vinduer og vegger.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.23 Våtrom: Baderom loft

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Baderommet vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Det er påvist flere skader/avvik i både gulvbelegg og våtromstapet på vegger. Rommet vurderes derfor å ikke ha et tilfredsstillende tettesjikt og det vil derfor være fare for skader ved tilførsel av fritt vann på overflater.	
Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser inn mot yttervegg og tilstøtende boenhet.	
Anbefalte tiltak	
Det må påregnes en oppgradering av baderommet før videre bruk.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.24 Våtrom: Vaskerom sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet fremstår med belegg på gulv og malte overflater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det gjøres oppmerksom på noe begrenset kontroll på grunn av mye innredning og utstyr i rommet. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskrifskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med noe fall lokalt rundt sluk. Det er ikke etablert noe forhøyning ved dørterskel og det vil derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved en eventuell lekkasje i rommet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne føres til tilstøtende rom/konstruksjoner.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke påvist symptomer på svikt i vaskerommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
---------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Vaskerommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-IU	
Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og tilstøtende våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Våtrom: Baderom sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	
TG-2	
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	
Fallforhold tilfredsstiller ikke forskrifs krav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv. Det er ikke etablert noe forhøyning ved dørterskel og det vil derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved en eventuell lekkasje i rommet.	

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne føres til tilstøtende rom/konstruksjoner.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Det er ukjent utførelse/oppbygning på baderommets tettesjikt. Ved rørgjennomføringer under servant synes det å ikke være brukt mansjett og det vil derfor være fare for skader ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjikt er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sisterner.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og tilstøtende våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

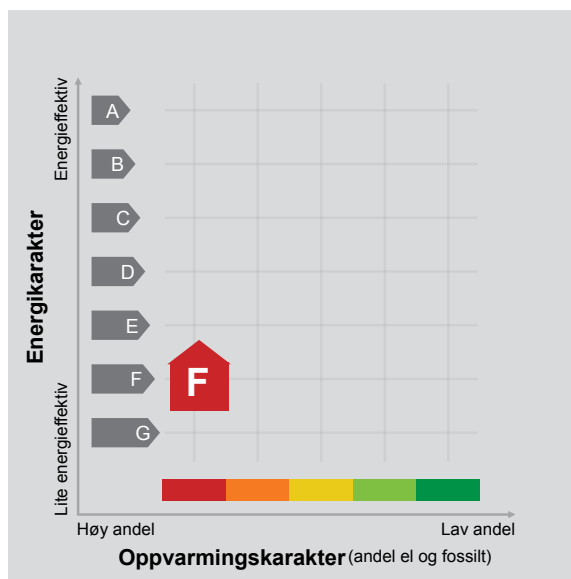
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Jørgen Hegstads veg 38B
Postnummer	7089
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	177
Bruksnummer	619
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182765899
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186987
Dato	04.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	133
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Sak nr.:
DB 1181/89

Sak nr.:
DB 1181/89

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato: 12.09.89 Referansenr.: T/04637/89 Saksbehandler: Sissel Ratvik

G.nr. 00000 Br.nr. 0000 Byggested: JØRGEN HEGSTADS VEG 38

SAKEN GJELDER:

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIG OG GARASJE.

BYGGHERRE: Heimdal Utbyggingsselskap A/S
ANMELDER : d.s

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 01.09.89.

Boligen er en av tre like boliger i Jørgen Heggstads veg 34, 36 og 38. Husene ligger i sterkt skrånende terreng med 4.3 meter avstand til nabohus. TU = ca. 40%, inkl. garasjer.

Huset er vist i en etasje med innredet loft og sokkel. Huset er vertikalt delt og inneholder 2 leiligheter. Dobbel frittstående garasje er plassert foran huset.

Huset er vist bygget i tre med liggende utvending kledning og 30° takvinkel.

Sokkel er vist i mur. Loft har 55 cm knestokk. Hver leilighet har balkong fra 1. etasje og loft.

Det foreligger en generell erklæring om at naboer samtykker i regulering, deling og utbygging.

Garasjen må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge dem.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes.

Rørleggerarbeider skal anmeldes til rørleggerkontrollen.

Godkjennelsen er betinget av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter, bl.a. må:

- samtlige våte rom ventileres forskriftsmessig.
- pipe med ildsteder ha lovlige avstander til treverk.
- samtlige oppholdsrom få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav.
- bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter tilfredsstillende byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.
- røykvarslere av godkjent type monteres i samsvar med



forskriftenes krav.

- boligen forsynes med brannslukningsutstyr som kan brukes i alle rom.

Det forutsettes at det blir brukt materialer, detaljering, farge og takteking som harmonerer med bestående bebyggelse.

Statiske beregninger og konstruksjonstegninger skal sendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

Utstikking av bygningen skal rekvireres ved Byggesakskontoret. Høyde på topp grunnmur blir fastsatt av byggekontrollør i samråd med byggherre/anmelder etter at bygningen er stukket ut i marka.

Før byggetillatelse blir gitt må:

- gebyrer i samsvar med faktura være innbetalt Trondheim kommune.
- melding fra autorisert rørlegger til Rørleggerkontrollen vedrørende stikk- og bunnledninger foreligge.

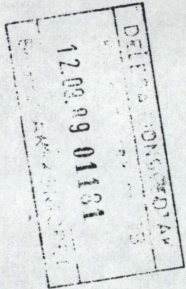
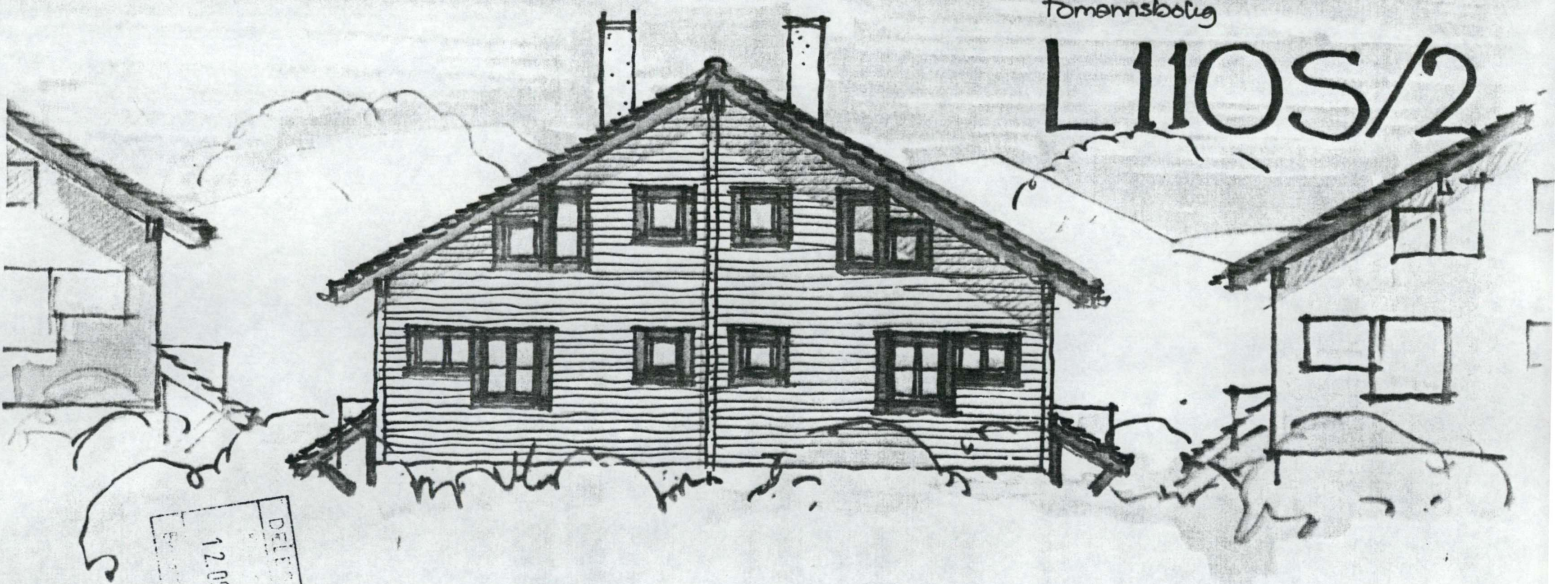
Før arbeidet igangsettes skal det være innhentet formell byggetillatelse - og ansvarshavende skal ha innhentet ansvarsrett for de omsøkte og godkjente arbeider/ulike fag.

Før bygningen tas i bruk skal Byggesakskontoret varsles.

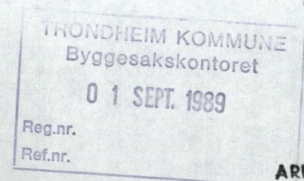
H.U.S. AS

Tomannskotug

L110S/2



Fasade mot nord, m. 1:100



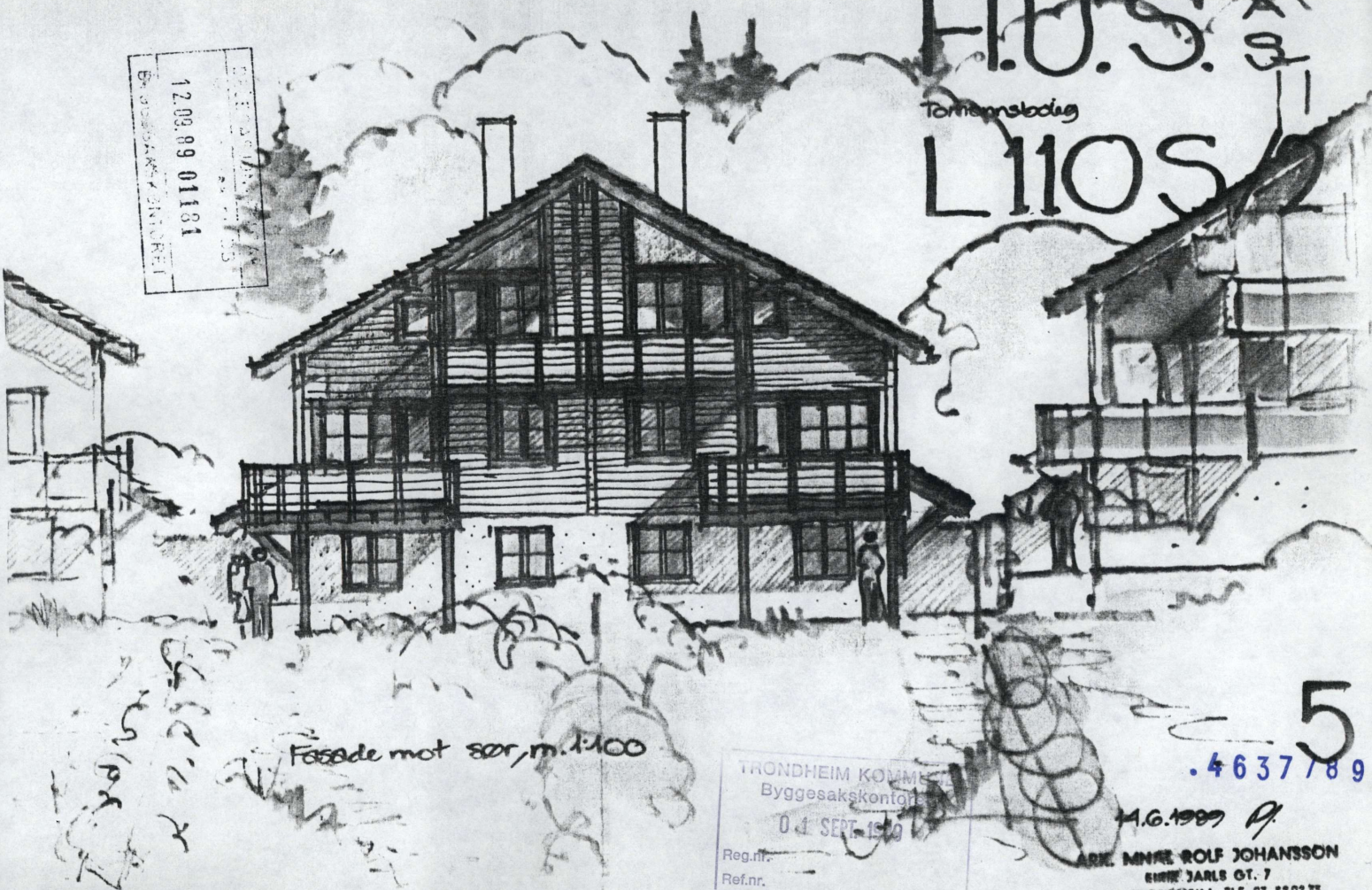
1.4637/89 7

14.8.1989

ARK. MNAL ROLF JOHANSSON
ERIK JARLS GT. 7
7010 TRONDHEIM, TLF. 07-520235

12.08.89 01181
Byggesaksnummer

H.U.S. AS
Tommestadbyg
L1105



Fasade mot sør, m. 1:100

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontor
04 SEPT 1989
Reg.nr.
Ref.nr.

5
.4637789

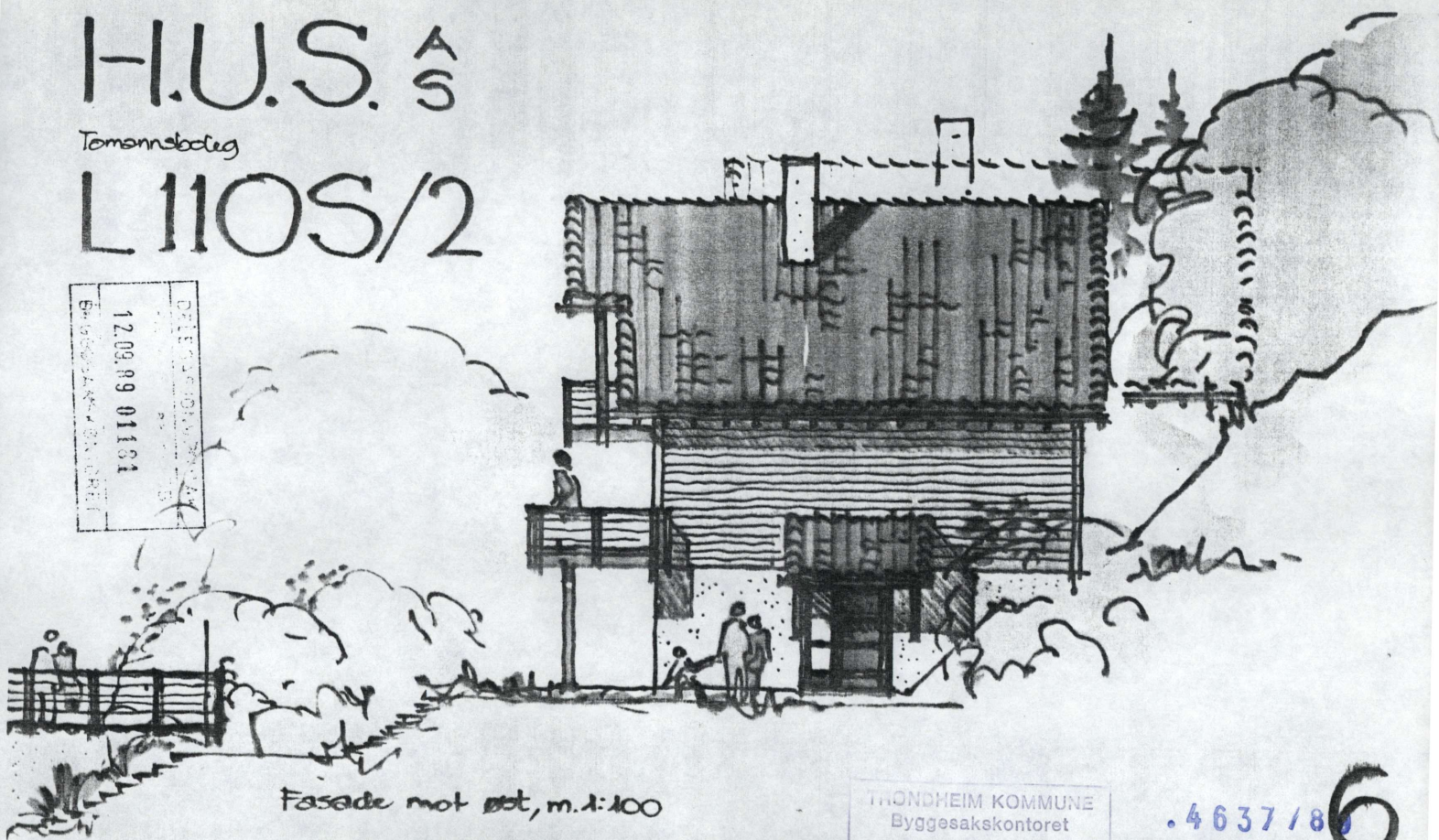
16.1989
ARK. MIRE ROLF JOHANSSON
BIRKE JARLS OT. 7
4000 BRUNNEN TLF. 07.880928

H.U.S. AS

Tomannsbodveg

L110S/2

DELGJØRTEKST
12.09.89 01131
Byggesakskontoret



Fasade mot øst, m. 1:100

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

01 SEPT. 1989

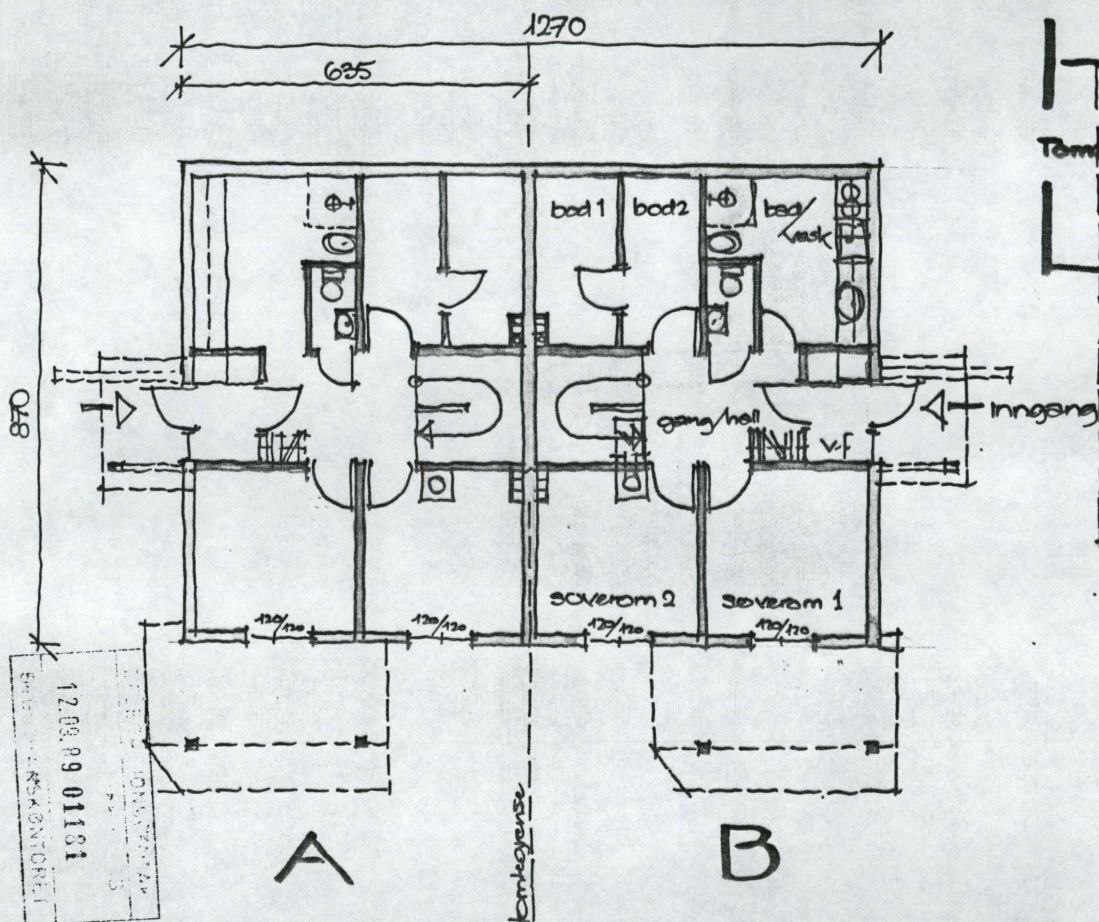
Reg.nr.

Ref.nr.

.4637/86

14.6.1989 R.

ARK. MNAL ROLF JOHANSSON
ERIK JARLS GT. 7

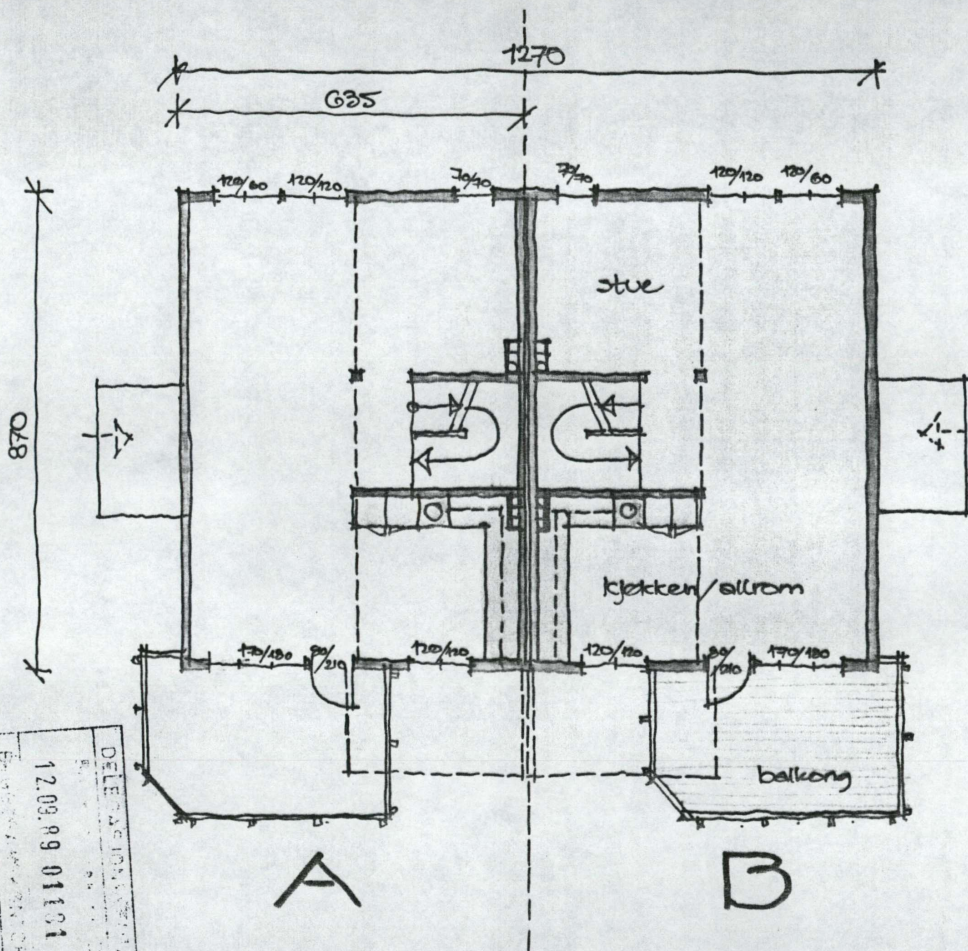


H.U.S. AS
Tempringsboleg
L110S/2



plan av sokkeletasje, m. 1:100

14.6.1989
ARK. MNAL ROLF JOHANSSON
ERIK JARLS GT. 7
7000 TRONDHEIM TLF. 07.830235



H.U.S. AS

Tommersbolig

L 1105/2

nabohus

DELEGERINGEN
12.08.89 01101

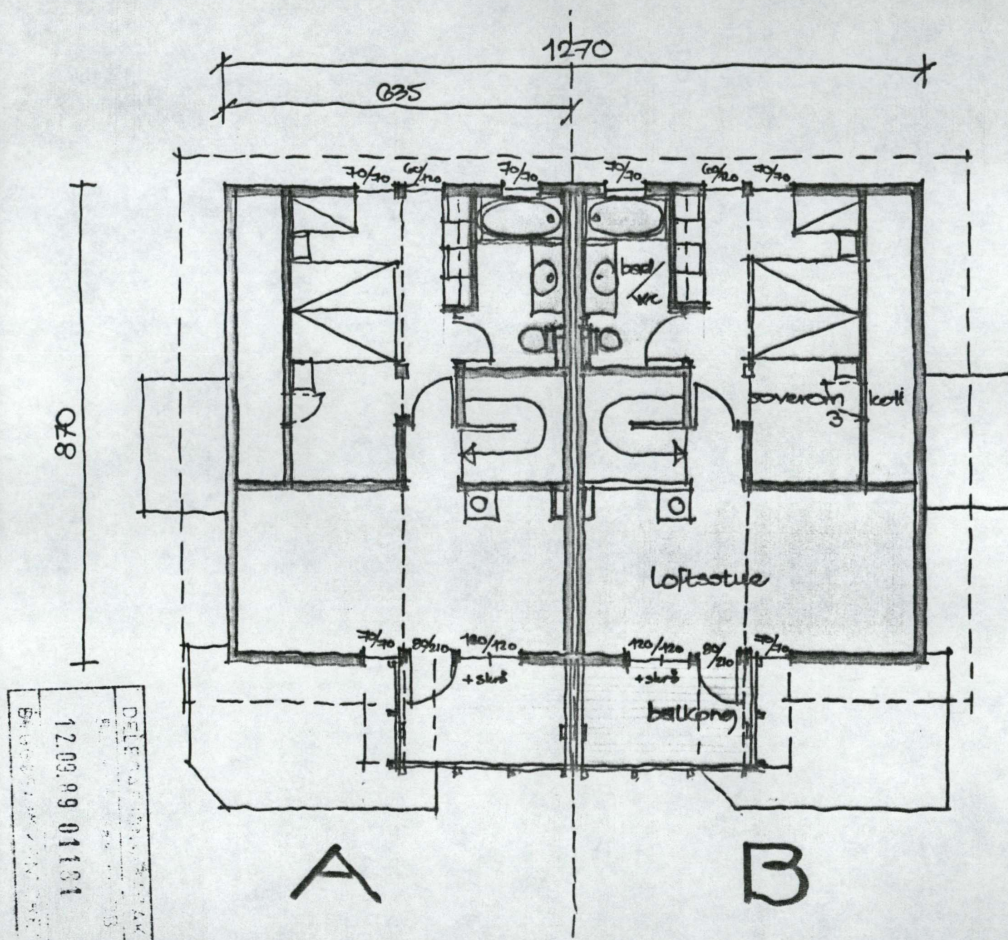
Plan av hovedetasje
m. 1:100

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
01 SEPT. 1989
Reg.nr.
Ref.nr.
4637/89

3

14.6.1989

ARK. MNAL ROLF JOHANSSON
EIRIK JARLS GT. 7



H.U.S. AS
Tomteområde
L110S/2

nebbhus

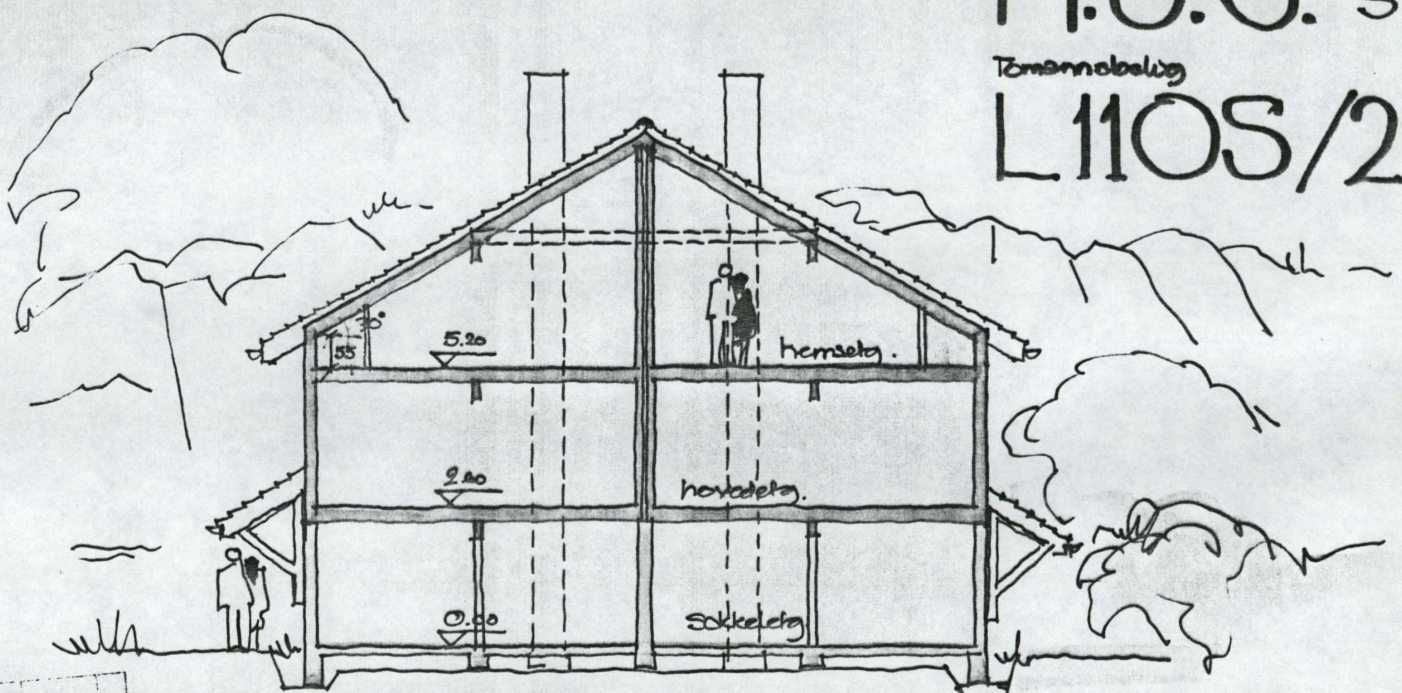
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
01 SEPT. 1989
Reg.nr. .4637/89
Ref.nr. 14.6.1989 01.
4
ARK. MNAL ROLF JOHANSSON
EIRIK JARLS GT. 7

plan av loftsetasje
m. 1:100

H.U.S. AS

Tømmenbelag

L110S/2



12.09.89 01181
ELEKTRISITET
BETONGARBEID
TRONDHEIM

konstruksjonsnitt, m. 1:100

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

01 SEPT. 1989

Reg.nr.
Ref.nr.

4637/89
14.6.1989

ARK. MNAL ROLF JOHANSSON
ERIK JARLS GT. 7
7000 TRONDHEIM TLF. 07-520235

H.U.S.S. A

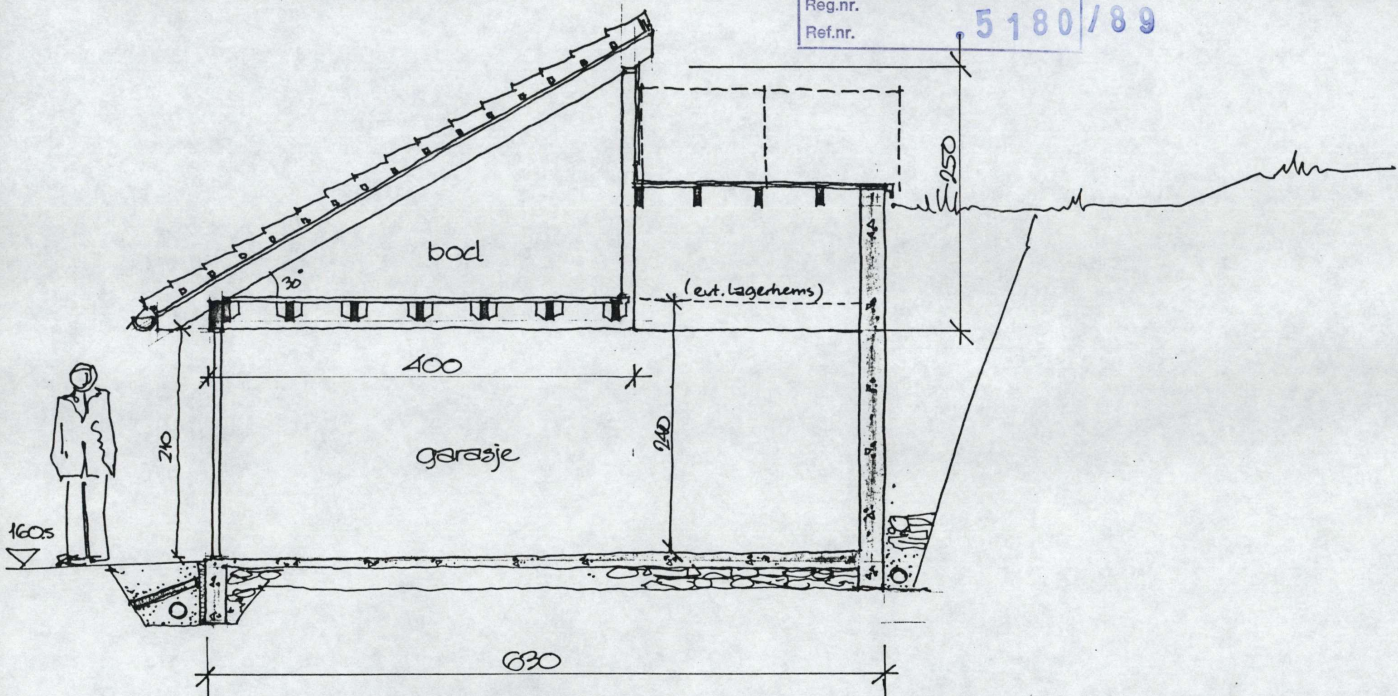
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

02 OKT. 1989

Reg.nr.

Ref.nr.

5180/89



Snitt, m. 1:50

Garasje i Jørgen Hegstads v. 34/36/3
19.9.1989

ARK. SINVAL ROUF EDHANNESON
VERK JARUS 151. 7
7010 TRONDHØM, TEL. 07-528255

19.



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Terje Nilsen
Jørgen Hegstads veg 38B
7080 HEIMDAL

KOPI

MELDING OM MINDRE
BYGGEARBEID

Sak nr.: MB 0516/95

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/43676/1995
oppgis ved alle henvendelser

Dato
16.10.1995

BYGGESTED: JØRGEN HEGSTADS VEG 38B G.nr.: 177/619

BYGGHERRE: Terje Nilsen

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningslovens (pbl) § 86a
er mottatt 28.09.95

Arbeidets art: FASADEENDRING

Byggets art: BOLIG

Det er ikke kommet innsigelser fra berørte naboer.

Byggesakskontoret har ingen merknader til meldingen og arbeidet kan igangsettes.

Vi minner om byggherrens ansvar ved denne meldingsformen, se vedlegg.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av bygningsinspektør.

Behandlingsfaktura på kr. 655.00 følger vedlagt og må betales innen 14 dager.

Saken behandles av Sissel Ratvik som kan treffes mandag, onsdag og fredag mellom kl.
10.00-12.00.

Med hilsen

Kåre Rypdal
bygningssjef

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer?	☐ Ja	☐ Nei
16. Brannvern	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav	
	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt? - dokumentert i vedlegg/tegning nr.	
	- branncelleinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
	- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
BF 87 Del 3	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
	- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
17. BF 87 Kap. 41	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt? - dokumentert i vedlegg/tegning nr.	
- rom	☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 23.2, 41 og 43.2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
" 52	- lydforhold	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
" 54	- tilfuktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godkjennes av kommunen BF 87 kap. 14.1



☐ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93		Stempel
Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81 ☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 ☒ - mindre byggarbeid på boligegendom, § 86a		☐ Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidstilsynets lov (AML) § 19
Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer) TRONDHEIM KOMMUNE BYGGESAKSKONTOR ET		Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)
Søknaden/meldingen gjelder Gnr. 177 Bnr. 619 Fester. Seksjonsnr. Eiendom/byggested Adresse YØRGEN HEGSTADSV. 38 B, 7080 HEIMDAL		
Arbeidsart ☐ Nybygg ☐ Endring ☒ Annet ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/hylling		- beskriv Innsetting av takvinde
Byggets art ☐ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet ☐ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning		- beskriv
Dispensasjonssøknad pbl § 7 (§ 88) Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: ☐ Plan- og bygningslov ☐ Plan ☐ Byggeforskr. ☐ Forskrifter til AML ☐ Vedtekter AML Dispensasjonen gjelder		
Vedlegg til bygningsrådet ☒ Gjennpart av nabovarsel ☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn ☐ Fasadetegninger ☐ Etasjesplan m. romfunksjon ☐ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Statiske beregninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter Andre vedlegg		Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser) ☐ Situasjonsplan ☐ Etasjesplan m. romfunksjon ☐ Snitt ☐ Fasadeter ☐ Dokumentasjon klima ☐ Dokumentasjon støy ☐ Uttalelse fra AMU/verneombud Andre vedlegg F. best nr 324
Underskrift Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.		
Byggherre Navn Adresse Postnr. Poststed Til. ☐ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lagsamling Dato Underskrift		Søker/melder Navn Adresse Postnr. Poststed Til. Dato Underskrift
YØRGEN HEGSTADSV. 38 B 7080 HEIMDAL 15.09.95		TERJE NILSEN 72586587 15.09.95

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område	☐ Ja ☐ Nei		Tillatt grad av utnyttning	
2. Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei		Tomteareal	
3. Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:		Nabogrense	Vegmidte
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan		☐ Ja ☐ Nei	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta?		☐ Ja ☐ Nei	
4. Altkomet Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel		Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?	
	☐ Riksveg/ fylkesveg	Er vegsejers avkjøringsstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
	☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringsstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
	☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei	
5. Byggegrunn	☐ Fjell ☐ Sand ☐ Annet - beskriv ☐ Grus ☐ Leire ☐ Rastare?			
6. Fundament	☐ Grunnmur ☐ Pelar ☐ Annet - beskriv ☐ Bankett/såle			
7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet ☐ offentlig vannverk ☐ privat vannverk ☐ annen privat vannforsyning, innlagt vann - beskriv ☐ annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			
8. Avløp pbl §§ 66, 67	☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg		Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippsstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei	
9. Drenering BF 87 kap. 42	☐ Selv-drenering ☐ Kultgreft ☐ Rør		Dreneringsløp føres til: ☐ Avløps-system ☐ Terrang	
10. Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløps-system ☐ Terrang			
11. Miljø pbl § 68	Trafikkstøyproblemer? ☐ Ja ☐ Nei Flystøyproblemer? ☐ Ja ☐ Nei		Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter	
12. Heis/rulletrapp pbl § 105a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis/rulletrapp? ☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, kreves egen søknad			
13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer Antall bruksenheter (NS 3940) Bruksareal (NS 3940) Bebygd areal (brutto grunnflate)		Eldre bebyggelse m2 m2	Ny bebyggelse m2 m2
14. Byggematerialer	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen) - vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss) - horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)	
Oppvarming	1 Tre 3 Betong 5 Tegl	2 Lett-betong 4 Metall 9 Annet	1 Tre 3 Betong 5 Tegl	2 Lett-betong 4 Metall 9 Annet
	0 Ved 2 Oljefyrt idstet 4 Oljefyr-anl./el. 6 Oljefyrt idst./ved 8 El./ved	1 Oljefyr-anlegg 3 El. 5 Oljefyr-anl./ved 7 Oljefyrt idst./ved 9 Annet		

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/edenfra og opp.

Gulv på grunn Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (tydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (tydisolasjon og brannskring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims
	Takets, lofts ventilasjon m.v. Taktekking ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

Krav i Arbeidsmiljøloven (AML) til bygg med arbeidsplasser

 Antall ansatte,
kvinner:

 Antall ansatte,
menn:

Søkeren skal vurdere følgende arbeidsmiljøfaktorer:

		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.:
1. Arbeids- lokalenes utforming AML § § 8.1 a, h, i, 8.2, 9, 13 F.best.nr. 221 F.best.nr. 391	Av tegningene framgår: - romfunksjoner (f.eks. arbeidsrom, spise- rom, garderobes/vaskerom/wc for begge kjønn, rengjøringsrom, lagre, tekniske rom, EDB-rom) ☐ Ja ☐ Nei - arbeidssteder ☐ Ja ☐ Nei - produksjonslinjer ☐ Ja ☐ Nei - transportveier ☐ Ja ☐ Nei - maskinplassering ☐ Ja ☐ Nei	
Yrkes- hemmede AML § 13 BF kap. 23.2, 41 og 43.2	Blir det tilgjengelighet for yrkeshemmede? ☐ Ja ☐ Nei Blir arbeidsplassene tilrettelagt for yrkes- hemmede? Hvis nei, hvorfor ikke? ☐ Ja ☐ Nei	
2. Orden/ renhold AML § 8.1 F.best.nr. 391	Er det planlagt spesielle tiltak for orden/renhold? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, beskriv tiltak i vedlegg.	
3. Støy/ lydforhold AML § 8.1 e F.best.nr. 398 BF kap. 52	Grenser for støy i best.nr. 398 overholdes ☐ Ja ☐ Nei Støykilder som krever spesielle tiltak ☐ Ja ☐ Nei Dokumentasjon vedlegges (beskrivelse av planlagte tiltak) ☐ Ja ☐ Nei	
4. Klima/ luftkvalitet AML § 8.1 c,d F.best.nr. 391 V.best.nr. 361, 444 Best nr. 480 m. røykeloven BF kap. 47	Klima og luftkvalitet er planlagt i h.t. veiledning til BF/AML ☐ Ja ☐ Nei Dokumentasjon i h.t. kravspesifikasjon vedlegges. Hvis nei, hvorfor ikke? ☐ Ja ☐ Nei Vil det kunne oppstå helsefarlig eller sje- nerende forurensing i form av støv, røyk, gass eller lukt? Hvis ja, beskriv tiltak i vedlegg. ☐ Ja ☐ Nei Er det planlagt tiltak for å unngå passiv røyking? Hvis nei, hvorfor ikke? ☐ Ja ☐ Nei Funksjonskrav dokumenteres ved - innreguleringsrapport ☐ Ja ☐ Nei - avleveringsprøve ☐ Ja ☐ Nei	

5. Belysning (Lysforhold) AML § 8.1 b F.best.nr. 391 Se også vei- ledning fra Selskap for Lyskultur	Blir det dagslys og utsyn ved alle heltids arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, hvorfor ikke?	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.:
	Allmenbelysning i h.t. normer ☐ Ja ☐ Nei	
	Punktbelysning i h.t. normer ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, hvorfor ikke?	
6. Kjemiske fakt. (Giftige og helsef. stoff.) AML § 11 V.best.nr. 390 Merkeforskr.	Skal det brukes stoffer/produkter som er merkepliktige? Hvis ja, avmerk produksjons- og lagringssted på tegning og beskriv i vedlegg giftighet, bruksområde og håndtering. ☐ Ja ☐ Nei	
7. Ergonomi AML § 9.1 F.best.nr. 221 NS 4640	Vil det p.g.a. byggtutførelse, tekniske innretninger, vibrasjoner o.l. forekomme uheldige belastninger? Hvis ja, beskriv i vedlegg om hvilke tiltak som skal iverksettes for arbeidstakerne. ☐ Ja ☐ Nei	
8. Tilrettelegging av arbeidet AML § 12 V.best.nr. 327	Er bygget planlagt slik at man i størst mulig grad unngår monotoni, kontaktvansker og andre fysiske og psykiske belastninger for arbeidstakerne? ☐ Ja ☐ Nei	
9. Ulykkesvern (Ulykk.risiko) AML §§ 8.1,9.1 Forsk. nr. 221, 391, 500	Er det planlagt tiltak for sikkert vedlikehold av bygning, maskiner og utstyr? Hvis ja, beskriv tiltak i vedlegg. ☐ Ja ☐ Nei	
10. Stråling AML § 8.1 d F.best.nr. 187	Vil arbeidstakerne kunne bli utsatt for skadelig stråling? (F.eks radioaktiv, røntgen) Hvis ja, beskriv vernetiltak i vedlegg. ☐ Ja ☐ Nei	
11. Uttalelse fra ansattes tillitsvalgte AML §§ 24, 26 F.best.nr. 324, 321	☐ Uttalelser følger i eget vedlegg	Sted, dato
	☐ Ingen merknader til planene	Underskrift (hovedverneombud/verneombud)
12. Underskrift	Sted	Underskrift (arbeidsgiver/daglig leder)
	Dato	
Ved utleie- bygg skal den enkelte leie- taker sende egen søknad om samtykke.	Virksomhetens navn	Arbeidsgivernr.
	Adresse	Telefon

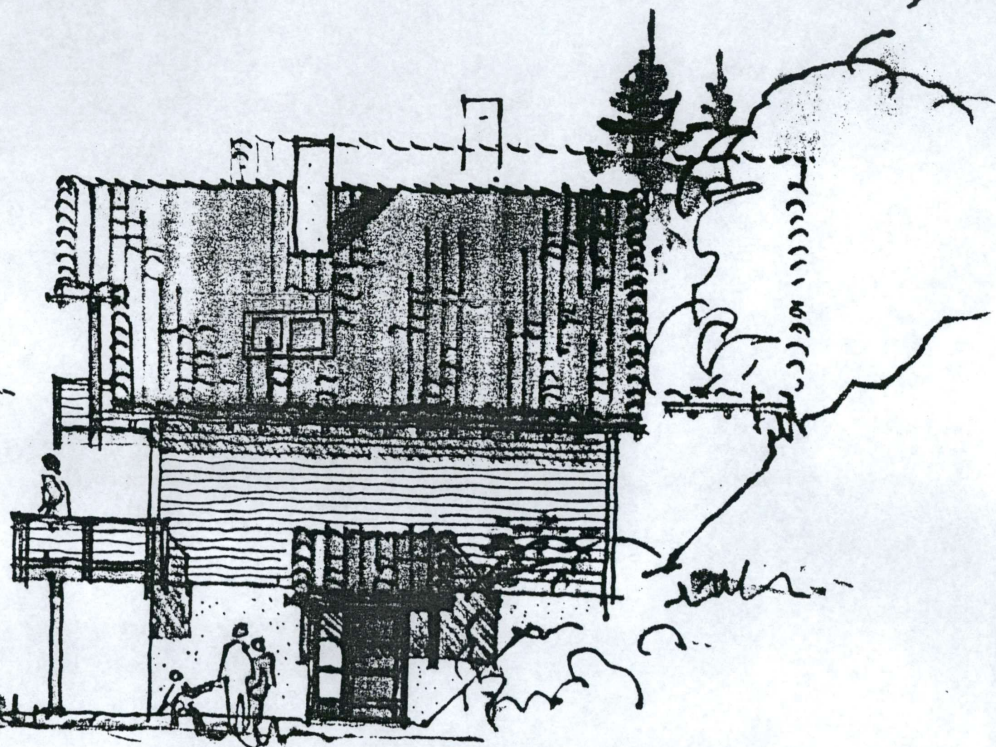
H.U.S. A S

Tomsenbølleg

L110S/2

12.09.89 01181

TRONDHEIM KOMMUNE
Avd. BYUTVIKING
BU 27 SEP 1995
Saksj. 800
Reg.nr. 95/45678



Fasade mot øst, m. 1:100

14.6.1989 R.J.
ARK. MNAL ROLF JOHANSSON
PIRK JARLS GT. 7

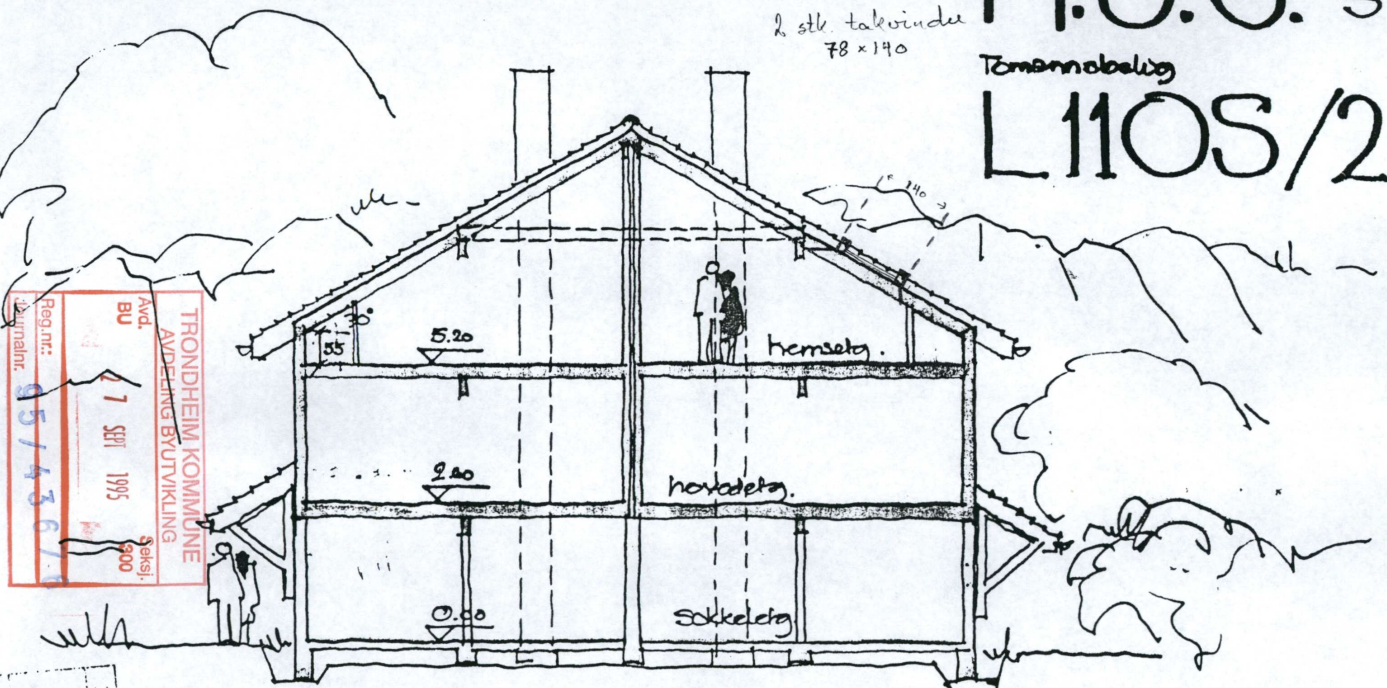
6

H.U.S. ^A_S

Tömannabeking

L110S/2

2 stk. takvinder
78 x 140



A

B

konstruksjonsnitt, m. 1:100

Lysningskontoret

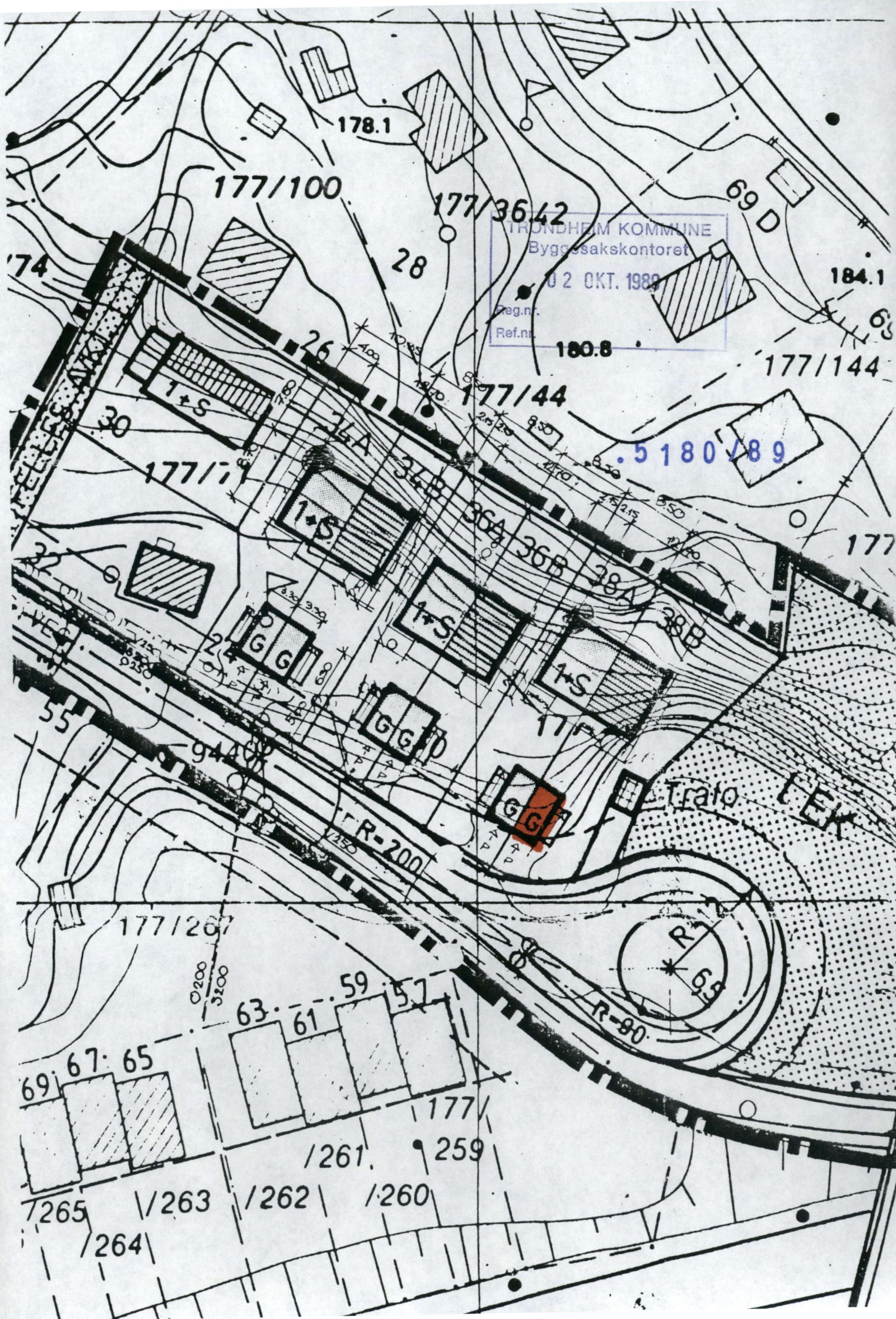
01 SEP 1995

6837/89
14.6.1995

ARK. MNAL ROLF JOHANSSON
EIRIK JARLS GT. 7

Reg.nr.: 95/436/1
Byggsaknr.: 95/436/1
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
21 SEP 1995
Saksj. 900

12.09.89 01181



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
2 OKT. 1989
Reg.nr.
Ref.nr.

5180/89

Trato LEX

74

178.1

177/100

177/36.42

69 D

184.1

28

180.8

177/144

177/44

177/1

177

177/267

177/261

177/259

69 67 65

63 61

59 57

177/265

177/263

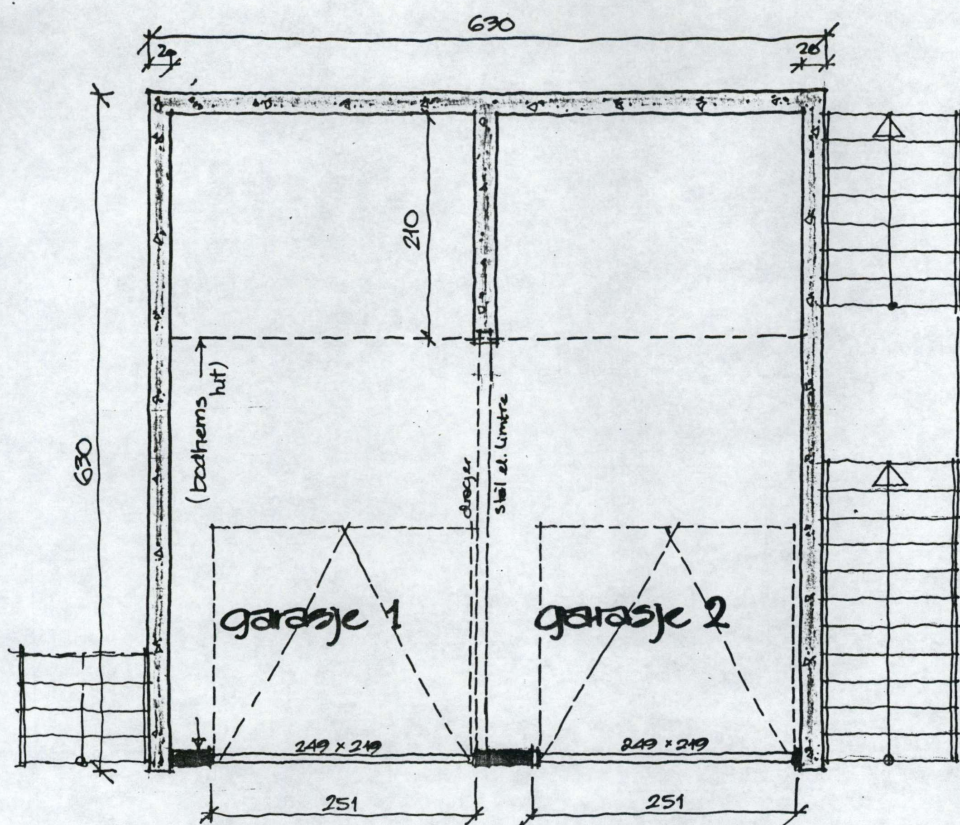
177/262

177/260

177/264

R-80

R-200



plan, m. 1:50

Garasjer i Jørgen Heggstads v. 34/34/34
13.2.1989

H.U.S.S

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

02 OKT. 1989

.5180/89

Reg.nr.

Ref.nr.

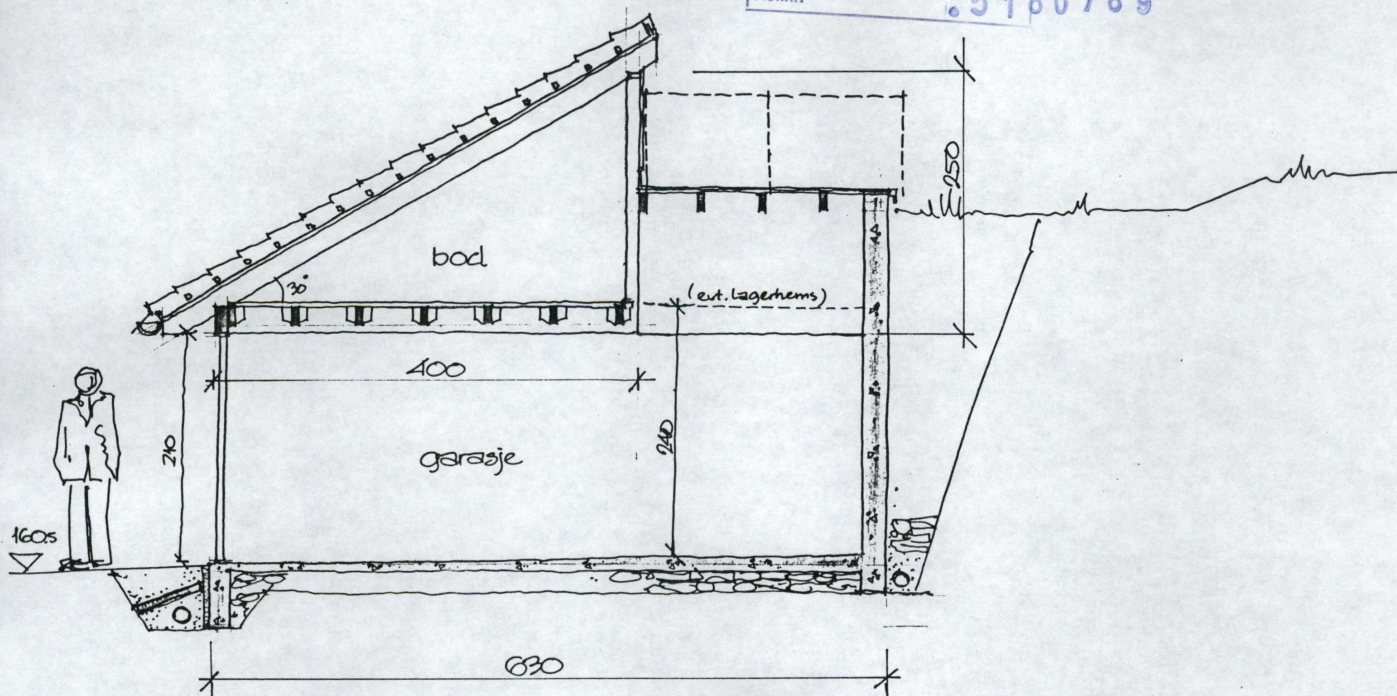
ARK. MNAL ROLF JOHANSEN
EIRIK JARLS GT. 2
7030 TRONDHEIM, TLF. 07-520133

9.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
02 OKT. 1989
Reg.nr.
Ref.nr.

5180/89

H.U.S.S



Snitt, m. 1:50

Garasjer i Jørgen Hegstads v. 34/36
19.9.1989

ARK. VINNAR ROLF EDHANNESON
ERIK JENSEN 1ST. 3
7000 TRONDHØM, TEL. 07-520255

19.

REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR
LUND ØSTRE GNR. 177, BNR. 28, 71 OG 153, (JØRGEN HEGSTADS VEG).

Planen er datert 15.04.1988.

Siste revisjon av planen 20.06.89

Bystyrets vedtak

Disse reguleringsbestemmelser gjelder i området innenfor reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Fellesareal for flere eiendommer
4. Fareområde

1. BOLIGER

1.1

Området skal bebygges med bolighus i småhusform med 1 etasje og innredet loft og underetasje, og plasseres som vist på plankartet.

1.2

Takvinkelen skal ligge mellom 25° og 35°.
Maksimal gesimshøyde skal være 5,5 meter.
Tomteutnyttelsen skal ikke overstige 40%.

1.3

Bebyggelsen skal opptre som en enhetlig gruppe, med samme farge- og materialbruk i vegger og tak.

Blanke og reflekterende materialer skal ikke benyttes som takteking.

1.4

Garasjene skal tilpasses boligene i farge- og materialbruk.

2. TRAFIKKOMRÅDER

2.1

Trafikkområder skal bygges ut til kjøreveg, snuplass, gang-/sykkelveg og vegskuldre som vist på planen.

3. FELLESAREALER

3.1

Felles avkjørsel er felles for de to boligtomtene som ligger inntil denne og de eiendommene bakenfor som har adkomst idag.

3.2

Felles lekeareal er felles for de boliger som planen omfatter.

3.3

Alle fellesarealene skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

4. FAREOMRÅDER

4.1

På området er oppført bygning for høgspenning/nettstasjon.

5. FELLESBESTEMMELSER

5.1

Gjerder og rekkverk må ikke gis større høyde enn 1,0 meter.

Utførelse, materialbruk og farge på gjerder/rekkverk skal tilpasses bolighuset.

5.2

Vegetasjon som ikke må fjernes på grunn av husenes plassering, skal beholdes på eiendommene.

Skjæringer og fyllinger skal i størst mulig grad tilplantes med områdets naturlige vegetasjon.

5.3

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

5.4

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Jørgen Hegstads veg 38B

Nabolaget Lundås - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Østre Lund	3 min	🚶
Linje 1, 2, 46, 52, 53, 78, 109		
0.3 km		
Heimdal stasjon	16 min	🚶
Linje F6, R60, R70		
1.4 km		
Trondheim S	20 min	🚆
Linje F6, F7, R60, R70, R71		
14.6 km		
Trondheim Værnes	38 min	🚆

Skoler

Åsheim barneskole (1-7 kl.)	9 min	🚶
306 elever, 17 klasser		
0.7 km		
Kattem skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
384 elever, 25 klasser		
1 km		
Stabbursmoen skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
316 elever, 20 klasser		
1.2 km		
Breidablikk skole (1-7 kl.)	21 min	🚶
304 elever, 23 klasser		
1.8 km		
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
457 elever, 29 klasser		
0.6 km		
Cissi Klein videregående skole	6 min	🚶
Heimdal videregående skole	6 min	🚶
730 elever		
3.4 km		

«Gode kollektivtilbud, fine turområder og lysløype i nærheten, stort sett stille og rolig. Trygt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

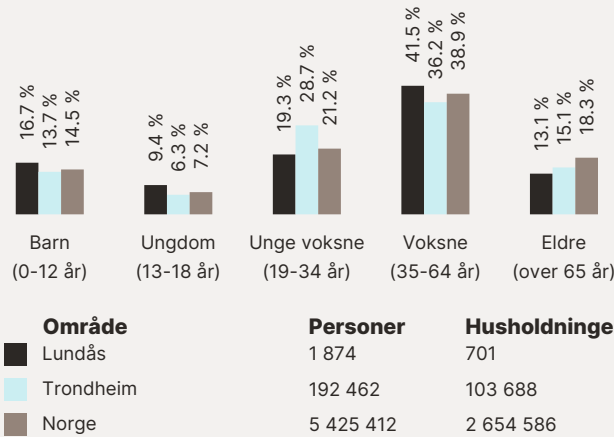


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
62 barn		
0.5 km		
Lundåsen barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
70 barn		
0.6 km		
Duttetstien barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
24 barn		
0.7 km		

Dagligvare

Coop Extra Ringvålveien	5 min	🚶
Coop Prix Kattem	12 min	🚶
Post i butikk, PostNord		
1 km		



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

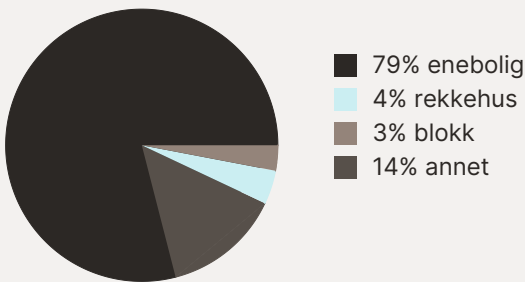
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100
-  Støynivået
Lite støynivå 90/100
-  Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

-  Åsheim idrettsplass
Aktivitetshall, ballspill, fotball
7 min  0.6 km
-  Klocksteinveien - ballplass
Ballspill
9 min  0.7 km
-  Feel24 Heimdal
13 min 
-  EasyFit Heimdal
13 min 

Boligmasse



«Rolig, stille, mye barn, mye aktivitet.»

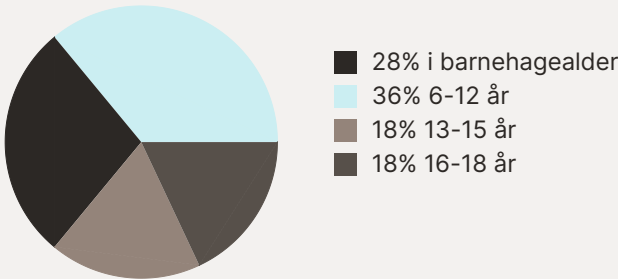
Sitat fra en lokalkjent



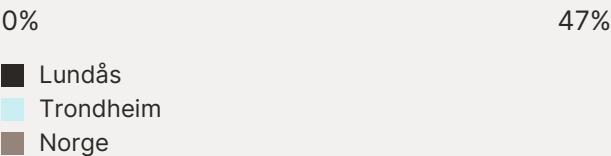
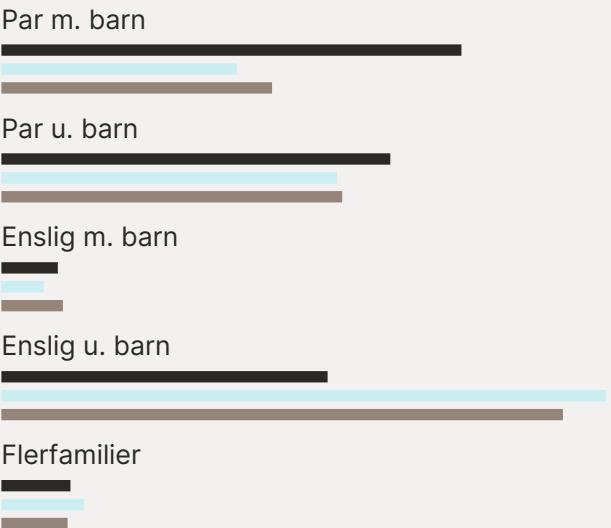
Varer/Tjenester

-  City Syd
9 min 
-  Boots apotek Heimdal
14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

