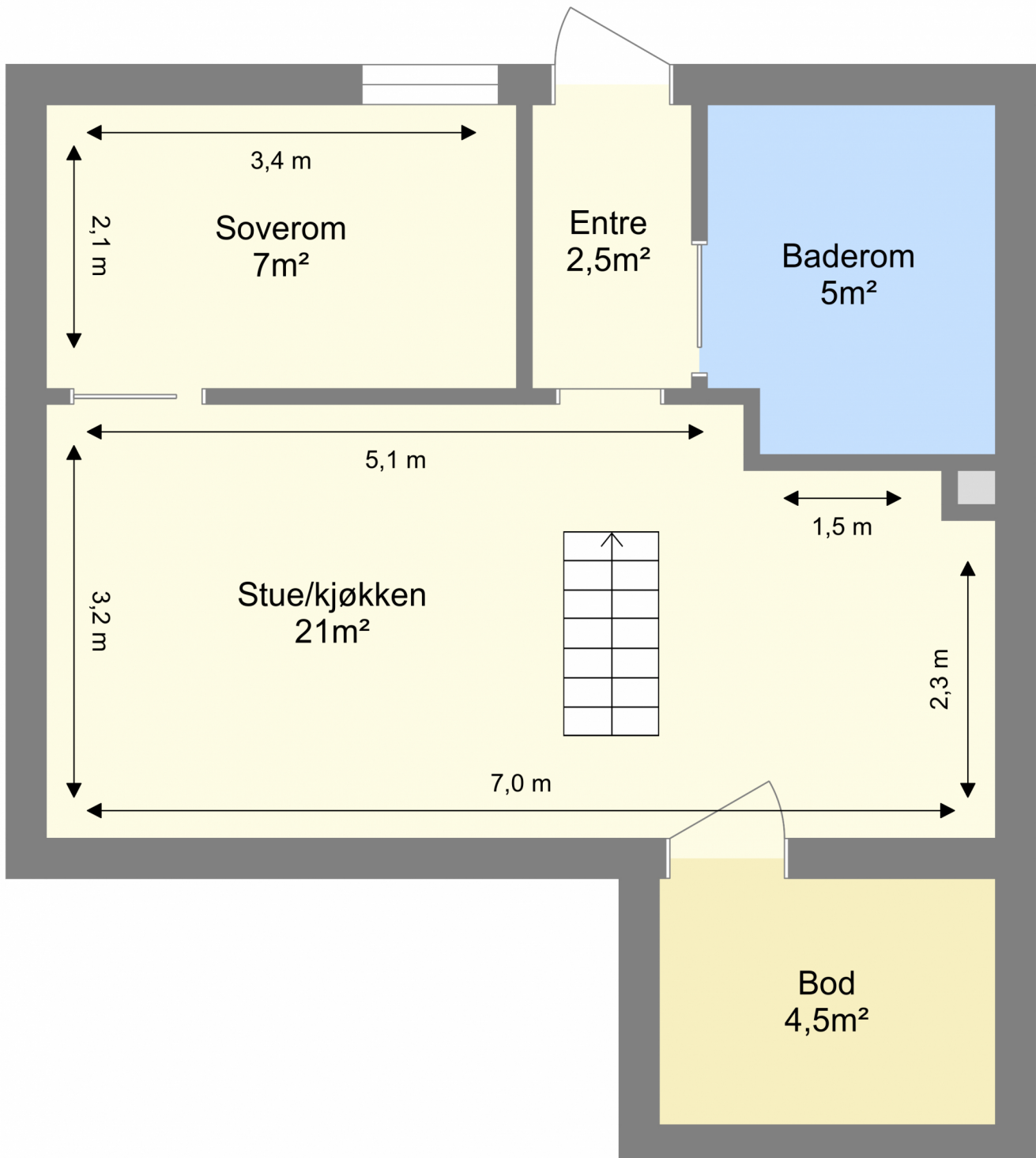


# Svalevegen 7A

## Kjeller



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.

# Svalevegen 7A

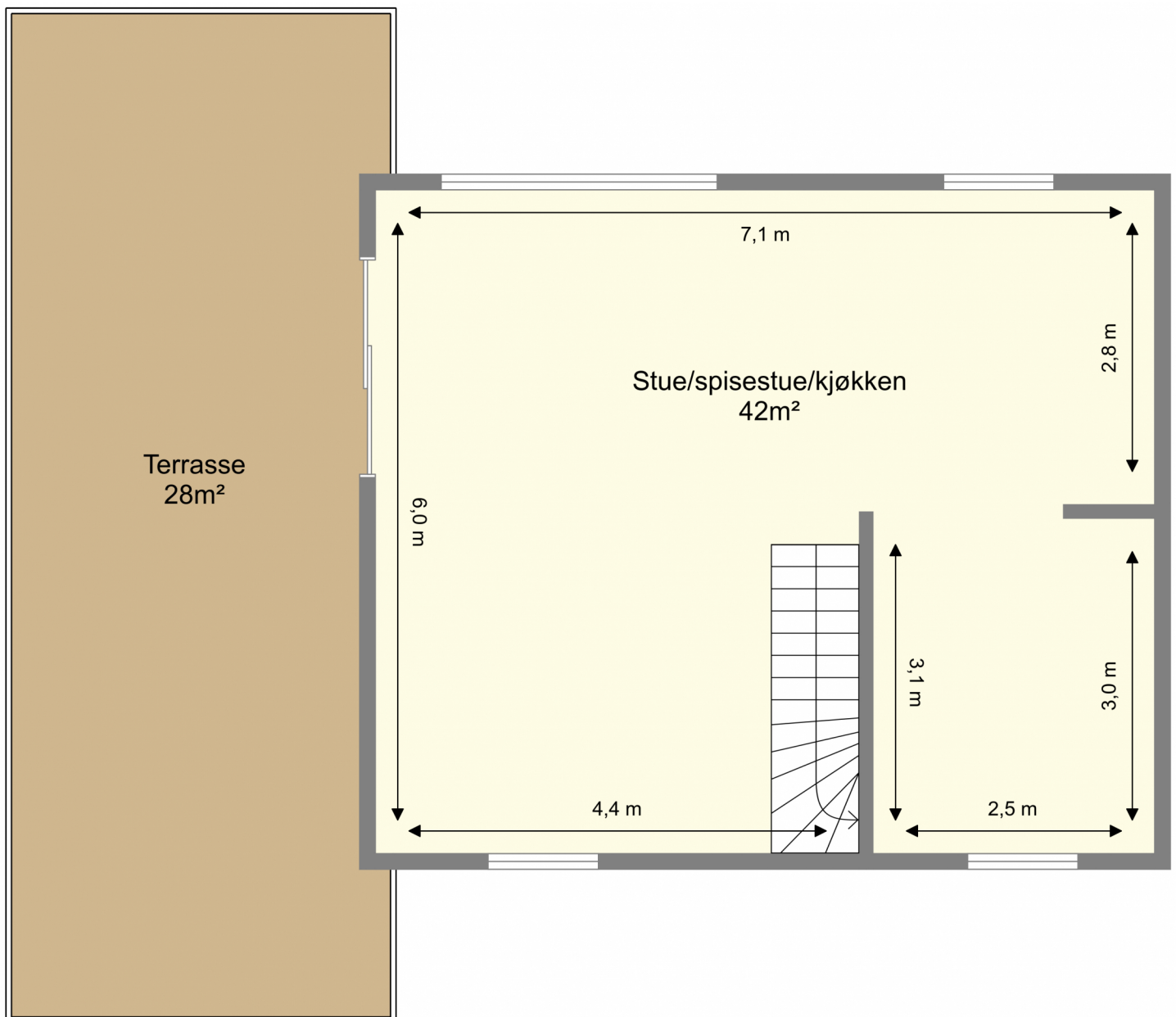
## 1. Etasje



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.

# Svalevegen 7A

## 2. 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.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.04.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1260065
Adresse	Svalevegen 7A		
Postnr.	7022	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Ann-Synnøve Handeland		
Selgers navn	Henrik Todal		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

12.2010

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15,5 år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Eika

##### Polise/avtalnr.:

7350278

### Våtrom

Initialer selger:

A H  
H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Tetteskikt, flis, rørinstallasjoner, el. Microsement overflate 04.2026

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Underliggende/bakenforliggende stenderverk og gulvplater og rupanel vegg.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar**

Petter Utne, Roar Selbo

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Smøremembran og membranduk

**4. Ble sluk skiftet?**

Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Avløp bad er skiftet i 2011 og 2013

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt elanlegg på bad 2011 og 2013

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

Initialer selger:

A H  
H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Forklar:**

Sindre Bakke

**Vann/Avløp/Rør****6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

Nei  Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Alle trykkrør er skiftet til rør i rør Alle avløp til begge bad og kjøkken i kjeller er skiftet

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

Roar Selbo

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei  Ja

**Yttertak****11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

Nei  Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Det ble lagt nytt tak med renner og beslag samt pipebeslag i 2009

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Initialer selger:

A H  
H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**Forklar:**

Dette ble gjort året før vi kjøpte så det vet vi ikke

**Piper og ildsteder**

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

Nei  Ja

**Mur/Fundament/Skjevheter**

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei  Ja

**Terrasser/Fasader/Vinduer**

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Terrassedekket er av eldre årgang og slitt

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Innsetting av nye vinduer og heve skyvedør med blikk og beslag. Etterisolering og ny vindtett samt ny kledning

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Riving samt vært håndlanger til snekker

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

Odd Årbogen

**Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Nei  Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

Nei  Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

Initialer selger:

A H

H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Det er drenert og isolert rundt utbygg og skiftet ut murvegg og gulv i utbygg mot sør i forbindelse med en skade. Det ble også skiftet ut massen i gården

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Har faktura for arbeidet

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

- Nei  Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Vil anslå at dette ble gjort på tidlig 80tall. Vi har pusset opp hele kjelleren. Sørveggen ble drenert og isolert i 2019

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

- Nei  Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

- Nei  Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

Det er etablert boligrom i kjeller

**Loft**

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært**

Det er foret opp og isolert i himlingen mellom 2. etg og loft, samt etablert flere ventiler. Loftet er et kryploft kun egnet til lagring

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei  Ja

**Forklar:**

Egeninnsats

Initialer selger:

A H  
H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

Nei  Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Det er skiftet innmat i sikringsskapet og etablert eget sikringsskap i kjeller. Det er montert elbil-lader på husvegg. De fleste elektriske instillasjoner er oppgradert i vårt eie, men på ulike tidspunkt

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring sikringsskap og elbil-lader. Ny kabel til garasje og varmemolie bod 1. etg

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

Nei  Ja

**Av hvem?:**

Eltilsynet (dokumentasjon vedlagt)

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Nei  Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Varmepumpe ble byttet i 2024

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Initialer selger:

A H  
H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

Nei  Ja

**Oljetank**

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

Nei  Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

Nei  Ja

**Offentlige godkjenninger og utleiedel**

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

Nei  Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Se tidligere punkt ang dette

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

Nei  Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

Nei  Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

Nei  Ja

**Skadedyr/Sopp/Mugg**

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

Nei  Ja

**34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

**Radon**

**35. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Initialer selger:

A H

H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei  Ja

Beskrivelse:

Litt utett under garasjeport

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er skiftet kledning

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Håndtlanger

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei  Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Odd Årbogen

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei  Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Initialer selger:

A H  
H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Beskrivelse:**

Det er ikke søkt om bruksendring for boligrom i kjeller

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei  Ja

**Andre relevante forhold****43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

Nei  Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei  Ja

Initialer selger:

A H

H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet 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 overtakelse. 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

22.04.2026

Signert av

*Ann-Synnøve Handeland*

Signert av

*Henrik Todal*

Initialer selger:

A H

H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Svalevegen 7A

# 7022 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport

## Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig  
Byggeår: 1960  
BRA: 153 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 136 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 20.4.2026 (Gyldig til 20.4.2027)

### Samlet vurdering

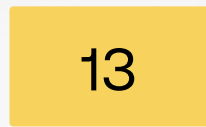
TG-0



TG-1



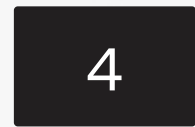
TG-2



TG-3



TG-IU



# 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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

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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/41058>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i mangelfull dokumentasjon/historikk på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Boligens utvendige fuktsikring vurderes å ha oppnådd forventet brukstid.
Støttemur	Det er ikke etablert rekkverk.
Rom under terreng	Alder og type utvendig fuktsikring gjør det påregnelig med fuktinntrekk. Kjeller vurderes å ha noe begrenset ventilering.
Balkong, terrasse, platting	Utover normal aldringsmessig slitasje vurderes deler av konstruksjonen å være noe underdimensjonert og det er stedvis påvist en del oppsprekking og fuktinntrekk i treverk.
Vinduer og dører	Enkelte vinduer er av noe eldre dato og har derfor oppnådd forventet brukstid. Disse vil ha redusert isolasjonsverdi.
Yttervegger	Det er stedvis påvist mangelfull musetetting.
Takkonstruksjon og loft	Takkonstruksjonen er ikke tilfredsstillende lufttet og det er ukjent om det er etablert tilfredsstillende tetting mellom varme og kalde konstruksjoner. Ved en utvendig kontroll er det påvist noe nedbøy i takkonstruksjonen.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel skjevheter/helningsavvik.
Ildsted/Skorstein	Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på at erfaringsmessig har slike eldre teglsteinspiper behov for en rehabilitering. Dette er ikke utført.
Våtrom: Baderom kjeller - Overflater	Utover normal aldringsmessig bruksslitasje er det stedvis påvist noe bom i fliser.
Våtrom: Baderom kjeller - Sanitærutstyr	Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd systerne.
Våtrom: Baderom 1.etg - Membran, tettesjikt og sluk	Baderommets tettesjikt har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.
Våtrom: Baderom 1.etg - Sanitærutstyr	Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd systerne.

## Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Boligens grunnmur er ikke tilgjengelig for kontroll.
Skorstein over tak	Det var ikke tilrettelagt for kontroll av skorstein over tak på befaringsdagen.
Våtrom: Baderom kjeller - Fukt	Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenset inn mot yttervegg og tilstøtende boenhet.
Våtrom: Baderom 1.etg - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).

## Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjeller: I følge godkjente tegninger vedlagt i boligens byggesaksmappe er ikke dagens innredning av kjeller byggemeldt og godkjent.

1.etg: I følge godkjente tegninger vedlagt i boligens byggesaksmappe er det kun foretatt mindre endringer på dagens planløsning/bruk. Dette vurderes å ikke være søknadspliktige tiltak.

2.etg: I følge godkjente tegninger vedlagt i boligens byggesaksmappe er det ikke foretatt endring på dagens planløsning/bruk.

Boder i bakkant av garasje er ikke byggemeldt og godkjent.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger innflyttingstillatelse på opprinnelig tiltak. Utover dette foreligger ingen øvrige brukstillatelser/ferdigattester.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Stue/kjøkken i kjeller har ikke tilfredsstillende dagslysforhold.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Deler av innvendige trappeløp har ikke etablert noen form for rekkverk. Øvrige deler har for store lysåpninger og mangler håndløper på vegger.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
20.4.2026

Rapportdato  
20.4.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Henrik Todal

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Ann-Synnøve Handeland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Tittel:

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring



### Informasjon om boligen

Adresse: Svalevegen 7A, 7022 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 98

Bruksnr: 142

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1960

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligens grunnmur er oppført i støpt betong og betongstein. Hovedkonstruksjonen over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2- og 3-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 byggeteknisk 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 skrånning 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>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	42	42 Romfordeling: Entre, bod, bad, baderom, soverom og stue/kjøkken.	0 Romfordeling: Ingen.	0	0
1. etasje	69	52 Romfordeling: Entre/gang, garderobe, baderom og 3 soverom.	17 Romfordeling: Ingen.	0	5
2. etasje	42	42 Romfordeling: Stue/spisestue/kjøkken.	0 Romfordeling: Ingen.	0	28
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>153</b>	<b>136</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>33</b>

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

### Oppsummering av drenering

TG-2

Boligens utvendige fuktsikring vurderes å i all hovedsak være fra opprinnelig byggeår og er derfor av ukjent utførelse/oppbygning. Selve dreneringen er skjult under terreng og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng er det ikke påvist fuktproblematikk, men det gjøres oppmerksom på dreneringen vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og at dette kombinert med at det trolig ikke er etablert noen form for fuktsperre under gulvstøp gjør det påregnelig med fuktinntrekk.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med en oppgradering av utvendig fuktsikring i tiden som kommer.

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Boligens grunnmur er ikke tilgjengelig for kontroll. Utvendige overflater er i all hovedsak skjult under terreng og øvrige overflater er kledd med fasadeplater. Innvendige overflater er i all hovedsak skjult bak membranplater.

## 6.3 Støttemur

### Beskrivelse

I forbindelse med inngangsparti i kjeller er det oppført støttemurer i betongstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

### Oppsummering av støttemur

TG-2

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det er ikke etablert påkrevd rekkverk mtp. høyde ned til terreng.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med tanke på personsikkerhet anbefales påviste avvik utbedret.

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Boligens kjeller er innredet og tatt i bruk som oppholdsrom. Som nevnt under punkt "Drenering" er det ikke påvist symptomer på fuktproblematikk, men med bakgrunn i alder og type drenering er det påregnelig med fuktinntrekk. Vegger mot terreng er kledd med membranplater slik at kontrollen med tanke på dette ble begrenset. Kjeller vurderes å ha noe begrenset ventilering.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje på utvendig fuktsikring vurderes regelmessig tilsyn av innvendige overflater som ett forebyggende tiltak. Det kan med fordel etablere bedre ventilering.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Terrasse med adkomst via stue 2.etg er etablert over underliggende garasje og bodarealer. Utover normal aldringsmessig slitasje vurderes deler av konstruksjonen å være noe underdimensjonert og det er stedvis påvist en del oppsprekking og fuktinntrekk i treverk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Terrasse ved inngangsparti er av nyere dato og fremstår uten negative avvik.	

## 6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens vinduer og balkongdører fremstår med datostemplinger fra 1981, 1992, 2006, 2014, 2016 og 2020.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Store deler av boligens vinduer og balkongdør er av noe nyere dato og fremstår uten vesentlige skader eller avvik utover normal aldringsmessig slitasje. Enkelte vinduer er av noe eldre dato og har derfor oppnådd forventet brukstid. Disse vil ha redusert isolasjonsverdi.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje på enkelte vinduer er det påregnelig med utskiftning i tiden som kommer.	

## 6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Boligens utvendige fasader er opplyst å være oppgradert i 2020. Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist mangelfull musetetting.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Påviste avvik anbefales utbedret og deler av fasader kan med fordel overflatebehandles.	

## 6.9 Skorstein over tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Totalvurdering av skorstein over tak</b>	<b>TG-IU</b>
Det var ikke tilrettelagt for kontroll av skorstein over tak på befaringdagen.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales en kontroll av skorstein over tak.

## 6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-2</b>
<p>Boligens kaldloft er i utgangspunktet tiltenkt luftet ved raftkasser i tillegg til ventiler på gavlvegg. Det er foretatt en etterisolering som er ført for langt ut mot raftkasser slik at ventileringen ikke vil fungere som tiltenkt. Konstruksjonen er derfor kun luftet via ventiler på gavlvegg, noe som vurderes å ikke være tilfredsstillende. Videre bemerkes det en del misfarging i traktor, noe som blant annet kan tyde på for dårlig ventilering og for dårlig tetting mellom varme og kalde konstruksjoner.</p> <p>Ved en kontroll av utvendige overflater er det påvist noe nedbøyninger i takkonstruksjonen. Årsak og omfang av dette er ukjent.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Med bakgrunn i påviste avvik er det påregnelig med tiltak. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang av dette.</p>	

## 6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig taktekking er oppgradert på ukjent tidspunkt.	

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av takteking</b>	
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på utvendig takteking. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå og at detaljeløsninger som blant annet beslag er derfor ikke tilfredsstillende kontrollert.</p>	
<b>TG-1</b>	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

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

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	
<p>Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på at erfaringsmessig har slike eldre teglsteinspiper behov for en rehabilitering. Dette er ikke utført.</p> <p>Feiluke/inspeksjonsluke er plassert hos tilstøtende boenhet.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.</p>	

## 6.14 Kjøkken: 2.etg

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

### Avtrekk

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

## 6.15 Kjøkken: Kjeller

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

### Avtrekk

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

## 6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjeller: I følge godkjente tegninger vedlagt i boligens byggesaksmappe er ikke dagens innredning av kjeller byggemeldt og godkjent.	
1.etg: I følge godkjente tegninger vedlagt i boligens byggesaksmappe er det kun foretatt mindre endringer på dagens planløsning/bruk. Dette vurderes å ikke være søknadspliktige tiltak.	
2.etg: I følge godkjente tegninger vedlagt i boligens byggesaksmappe er det ikke foretatt endring på dagens planløsning/bruk.	
Boder i bakkant av garasje er ikke byggemeldt og godkjent.	
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?	Ja
Det foreligger innflyttingstillatelse på opprinnelig tiltak. Utover dette foreligger ingen øvrige brukstillatelser/ferdigattester.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Stue/kjøkken i kjeller har ikke tilfredsstillende dagslysforhold.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Deler av innvendige trappeløp har ikke etablert noen form for rekkverk. Øvrige deler har for store lysåpninger og mangler håndløper på vegger.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	
TG-1	
Store deler av boligens anlegg for avløpsrør er av noe nyere dato, men det gjøres likevel oppmerksom på at mindre deler er av eldre dato og derfor oppnådd forventet brukstid. Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
TG-1	
Store deler av boligens anlegg for vannledninger er av noe nyere dato, men det gjøres likevel oppmerksom på at mindre deler er av eldre dato og derfor oppnådd forventet brukstid. Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon/historikk på anlegget.	
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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i mangelfull dokumentasjon/historikk på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.	

## 6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er datostemplet 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke foretatt service på anlegget etter installasjon.	

**Totalvurdering av varmesentral**

TG-1

Boligens varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt.

## 6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2011

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

TG-1

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt.

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og vinduer.

**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 kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er opplyst å være etablert i ca. 2012.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig bruksslitasje er det stedvis påvist noe bom i fliser.	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
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?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent oppbygning/utførelse.	
Det gjøres oppmerksom på at baderommets tettesjikt nærmer seg halvparten av forventet brukstid.	
<b>Sanitærutstyr</b>	
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
--	----

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
--------------------------------------	-------------

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
-----------------------------------	----

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
------------------------------------	-------------

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
---	-----

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
-----------------------------	--------------

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjonen grenset inn mot yttervegg og tilstøtende boenhet.

### Dokumentasjon

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

## 6.24 Våtrom: Baderom 1.etg

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
--------------------------	--

Baderommet fremstår med mikrosement på overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Baderommet er nylig oppgradert med mikrosement på overflater og nytt sanitærutstyr.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
---	-----

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
--	-----

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
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-0</b>
Baderommet er nylig oppgradert med mikrosegment på overflater og er ikke tatt i bruk etter dette. Det er ikke påvist negative avvik.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
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?	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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Baderommets primære tettesjikt vurderes å være smøremembran bak opprinnelige flislagte overflater. Mikrosegment er nylig påført, men dette vurderes å ikke være ett tilfredsstillende tettesjikt. Det er blant annet ingen godkjent løsning mot sluk. Med bakgrunn i dette vurderes baderommets tettesjikt å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sistene.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilasjon.

#### 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

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.25 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme



Adresse

**Svalevegen 7A, 7022 TRONDHEIM**

Dato for energimerking  
**20.04.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-283872**

Bygningskategori  
**Småhus**

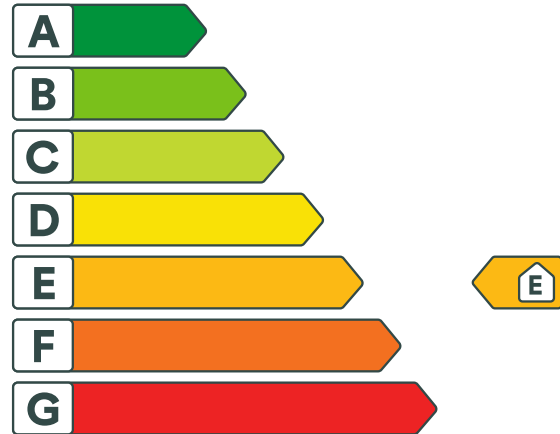
Bygningsnummer  
**182752215**

Gårdsnummer  
**98**

Bruksnummer  
**142**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0101**



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1960**

Bygningstype  
**Tomannsbolig vertikal delt**

Bruksareal  
**136,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**136,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**3**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon  
**Periodisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**269,80 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**279,74 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**38 044 kWh**



## Svalevegen 7A, 7022 TRONDHEIM



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Svalevegen 7A, 7022 TRONDHEIM



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 2: 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 3: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Montering tetningslister

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

### Tiltak 13: 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 veggen.

### Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## 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: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: 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.

### Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



## Om grunnlaget for energimerket

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>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



9. april

62.

Herrer Birger Hofstad og Ingemar Hofstad,  
Svalevegen nr. 7,  
Byåsen.

Innflyttingstillatelse er gitt og bruksattest vil  
bli utstedt.

Olav Hegge.  
bygningskontrollør.



# Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Flaggstang		Gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Byggetiltak
	Takoverbygg		Bolig		Garasje og uthus
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Kanal og grøft
	Høydekurve		Forskningskurve		Forskningskurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Trapp		Eiendomsinfo		



**R64**

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret  
Stadfestet 09.01.57.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
REGULERINGSPLAN FOR HOEMSAUNET OG DELER AV HAVSTEIN, HOEM  
SØNDRE, HOEM NORDRE, MUNKVOLD, MUNKVOLDSAUNET M.FL.**

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen, og husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Bygningsrådet kan dog hvor det av terrengmessige grunner er ønskelig og det etter bygningsrådets skjønn ikke forstyrrer helhetsinntrykket, tillate mindre endringer av husenes plassering.
2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Bygningsrådet kan tillate unntak herfra for større områder. Uthus og garasjer tillates ikke oppført frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset. Fra denne siste bestemmelse kan bygningsrådet gi unntakelse når terrenget etter bygningsrådets skjønn passer for frittliggende plassering.
3. Utenom veglovens bestemmelser om innhegning, byggelinje og beplantninger ved offentlig veg, gjelder som alminnelig regel at det ikke er tillatt å ha trær, busker og lignende som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for trafikken eller naboer.
4. Det tillates ikke satt opp høyere gjerder enn 80 cm.
5. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. Bygningsrådet kan dog dispensere fra denne bestemmelse og tillate flere leiligheter hvis husets form og størrelse ikke avviker vesentlig fra det som er vanlig for de i planen viste hustyper. Før utbyggingen av en bygningsgruppe tar til, skal bygningsrådet bestemme bebyggelsens utforming (høyde, takfall etc.).
6. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje.
7. Butikker tillates ikke innredet andre steder enn bestemt i planen.
8. På de regulerte områder må det ikke settes i gang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.
9. På de regulerte leikeområder tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.
10. Områder som ikke er detaljregulert på planen, kan ikke bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplanen for hele området.
11. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

12. Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.
13. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelser i bygningslov og vedtekter.
14. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.
15. Med dette oppheves regulering av Munkvold gård stadfestet av departementet 5. oktober 1946 og gateregulering mellom Kyvannet og Rognheim st. stadfestet 9. januar 1926 i den plan som nå er stadfestet.

\*\*\*000\*\*\*



Kfr. endring av reg. skiltefester den 24/12-1956

Kfr. endring av reg. skiltefester den 24/12-1956



REGULERING AV HOESUNDET, OG DELER AV HAVSTEIN, HOEN SANDE, HOEN NØRDE, MUNKVOLD, MUNKVOLDANEREN		REGUL. NR.	3
OMRÅDETS AREAL	INNHOLD	REGULERINGENS	8.64
STRANDA	REGULERINGENS	REGULERINGENS	1.1000
BOLIG	REGULERINGENS	REGULERINGENS	27.435
	REGULERINGENS	REGULERINGENS	72.
	REGULERINGENS	REGULERINGENS	20.500

OMRÅDETS AREAL INNEFOR REGULERINGSGRENSE:	695 DA
OMRÅDE FOR VANNRENTEN, SAMFUNNSHUS OG SKOLE:	87
BOLIGOMRÅDE	608 DA
532 NYREGULERTE LILJENHETER 4 00M	12560 M <sup>2</sup>
111 LILJENHETER ELDERE HUS	39800 M <sup>2</sup>
BOLIGFLATE	37440 M <sup>2</sup>
ANTALL PERSONER I NYREGULERTE HUS	2128
ANTALL PERSONER I ELDERE HUS	422
PERSONER I ALT	2550
UTNYTTINGEN AV 1956	0.685
PERSONER PR. DA	4.2

Jnr. 4963/56 D3 NS/LV  
 Regulering av Hønsundet og deler av Havsteins, Høns sandes, Høns nørdes, Munkvolds, Munkvoldaneret m.fl. i Østlandsfylket i henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 21. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 14. desember 1956 til fylkesmannen i Sør-Trøndelag i forbindelse med vedtak i tilknytning til reguleringens utarbeidelse og regnet inn på dette henholdsvis som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 6. desember 1956.

Kommunal- og arbeidsdepartementet  
 Kontoret for bygnings- og transportvesen  
 Oslo den 2. januar 1957.

S. Schulz

ILDFAST BEBYGGELSE I 4 ETASJER	
ELDERE BEBYGGELSE	
INNTIL 2 LILJENHETER	
REKRENS	
FORRETNINGER	
GARASJER	
TRANSFORMATORER	
GRØNTOMRÅDER	
OMRÅDE SOM IKKE TILLATEL BEBYGGELSE	
REGULERT VEG	
NÅVÆRENDE VEG	
REGULERINGSGRENSE	

R64

# Svalevegen 7A

Nabolaget Hoem nordre/Munkvollaunet - vurdert av 72 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚶 Søndre Hoem Linje 9	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Stabells veg Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	16 min 🚶 1.3 km
🚶 Marienborg stasjon Linje R60, R70	5 min 🚶 2.2 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 🚶 6.1 km
✈ Trondheim Værnes	33 min 🚶

## Skoler

Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Hallset skole (1-7 kl.) 434 elever, 30 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Nyborg skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	24 min 🚶 2 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 342 elever, 20 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser	6 min 🚶 2.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	19 min 🚶 1.5 km
Skansen Videregående Steinerskole	9 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

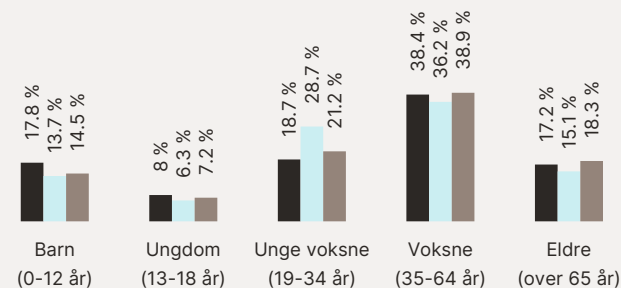


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 86/100



Naboskapet  
Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hoem nordre/Munkvollaunet	1 748	797
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager

Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-...)	13 min 🚶 55 barn	1.1 km
Vårres barnehage (1-5 år)	13 min 🚶 56 barn	1.1 km
Munkvoll barnehage (1-5 år)	14 min 🚶 42 barn	1.1 km


## Dagligvare

Coop Prix Rognheim PostNord	9 min 🚶 0.7 km
Kiwi Havstad	17 min 🚶


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Trikk



 Støynivået  
Lite støynivå 89/100



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 88/100



 Gateparkering  
Lett 88/100

## Sport

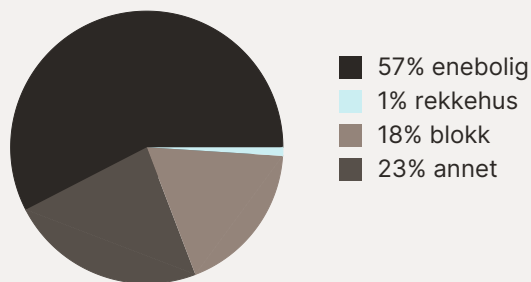
 Gunnar Birchs veg, balløkke 8 min   
Ballspill 0.7 km

 Rognheim balløkke 9 min   
Ballspill 0.7 km

 3T-Byåsen 19 min 

 EasyFit Byåsen 21 min 

## Boligmasse







«Området er rolig, trygt og bra. Hyggelige naboer, variert alderssammensetning, noe varierende standard på infrastruktur.»

Sitat fra en lokalkjent

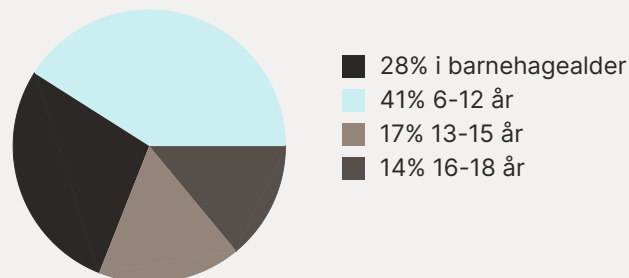


## Varer/Tjenester

 Byåsen Butikksenter 6 min 

 Vitusapotek Havstad Torg 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

■ Hoem nordre/Munkvollaunet  
■ Trondheim  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

