

Hesteskoen 7

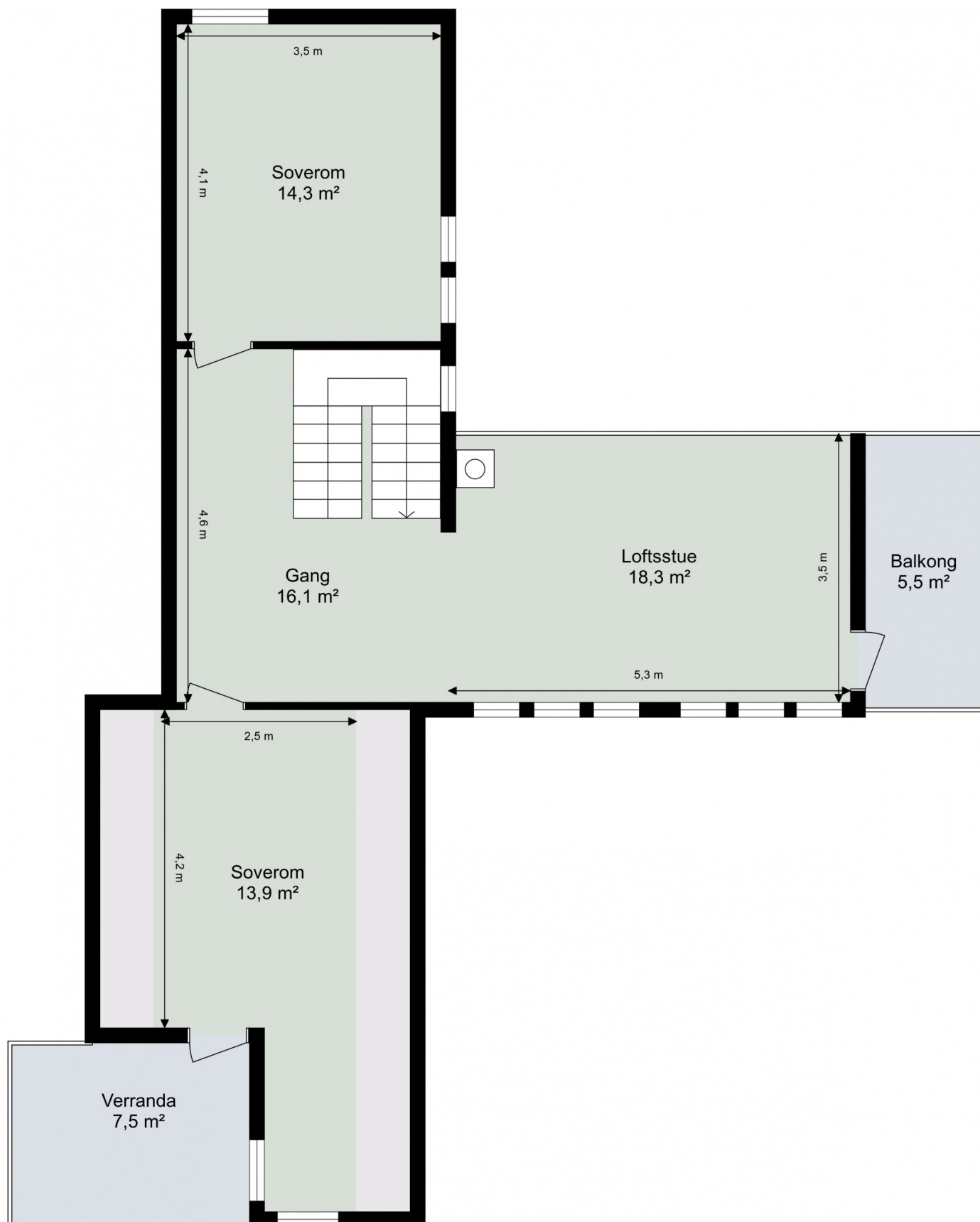
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Hesteskoen 7

Loft



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Hesteskoen 7

Sokkel



Hesteskoen 7

Sokkel



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Nylander & Partners AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.

1260145

Adresse

Hesteskoen 7

Postnr.

7540

Sted

KLÆBU

Selgers navn

Bente Haugrønning

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?

september 2010

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

9837143

Våtrom

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Beskrivelse:

Jeg har ikke registrert noe fuktproblem på badet i hoveddelen, verken lukt, råte eller sopp. Alt har fungert og virket i orden. Takstmann fant imidlertid fukt i dusj-sonen da han åpnet i forbindelse med takstrapporten utarbeidet til salget.

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:

Badet i sokkelleiligheten ble totalrenovert i 2010/11.

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 ved kopi:

Faktura med vedlegg fra Byggmester Bugge AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet ble revet og totalrenovert.

4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

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:

Nye varmekabler i bad i utleiedel, ny avtrekksvifte.

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg husker ikke hvilken elektriker som gjorde dette arbeidet og finner ikke dokumenter på det.

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

Initialer selger:
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ 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:

Ny utvendig stoppekran i 2015

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:

Faktura fra rørlegger som utførte arbeidene

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:

Nytt takbelegg (shingel), nye pipebeslag, takhatter og vindskiebeslag i 2020

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Håndtlangerarbeid ved legging av ny shingel

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Noen dokumenter/kvitteringer fra Fasadeledning AS og Blikkenslager Brækstad AS

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

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 ufaglært:

Det er lagt nye plattinger (på bakkeplan) i 2015

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Initialer selger:
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Hvilke endringer er gjort?

1 lettvegg i utleiedel ble flyttet og det ble etablert ett nytt vindu. Arbeidet ble utført av Byggmester Bugge AS. Ut i fra godkjente tegninger fra før 2010 er det uklart om rommet var godkjent til varig opphold eller ikke.

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

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

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:

Her er det forskjellig løpende "vanlige" vedlikehold og forbedringer utført i hele perioden. Dokumentasjon finnes på boligmappa.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Berg&Wigum AS de siste gangene

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?:

TrønderEnergi Nett AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det ble ikke avdekket feil eller mangler

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

Initialer selger:
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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?:

En lettvegg i utleiedelen ble flyttet. Ut i sist godkjente tegninger er det uklart om flytting av veggen innebar en bruksendring.

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

Beskrivelse:

Carport

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Initialer selger:
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utleiedel i sokkel, godkjent som egen bruksenhet

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Innredning av en del av leiligheten til "hybelleilighet" ble godkjent i 1990.

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 innsekter/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

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Oppgi type rapport:

1) Takstrapp fra Takst Team Trøndelag (vannskade i sokkel) datert 10.01.2012) Takstrapp fra Takst Team Trøndelag (mulig utett våtrom og følgeskade i himling i sokkel) datert 26.09.2011

Er forholdet utbedret?

1) Vannskaden i sokkel er utbedret 2) Anbefalt tiltak fra takstmann var å holde området under oppsikt. Det har vært et par lignende hendelser i ettertid.

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Brukstillatelser foreligger

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

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:
B H

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 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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 næringseiendom
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).

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 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 næringseiendom, 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

05.06.2026

Signert av

Bente Haugrønning



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Hestekoen 7

7540 KLÆBU

5001/521/0/36/0/0

Rapportdato

25.06.2026

TG 0  1

TG 1  10

TG 2  10

TG 3  3

TG IU  0

HESTESKOEN 7 - 5001/521/0/36/0/0

Befaring utført den 28.05.2026 av:



Ronny Kvanåli
Byggmester-Takstmann

Orkdalsvegen 756
7320 Fannrem

+4792441193
ronny@wstakst.no



Byggmester og takstmann med 30 års erfaring i bransjen



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

HESTESKOEN 7 - 5001/521/0/36/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

HESTESKOEN 7 - 5001/521/0/36/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.



Om boligen

Adresse: Hesteskoen 7 , 7540, KLÆBU

Matrikkel: 5001/521/0/36/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1984

Tomt: 926.10 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Bente Haugrønning

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med shingel. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Taktekking og pipe er ikke inspisert fra taket, da tilgjengelig adkomst ikke tilfredsstilte krav til sikker utførelse av arbeid på tak. Av HMS-hensyn ble det derfor ikke ansett som forsvarlig å foreta befaring på takflaten.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nytt kjøkken- 2010. Vaskerom oppgradert i 2010. Markterrasser- 2015. Taktekking, beslag og pipehatter-2020. Nyt sikringsskap- 2025

Øvrig informasjon om oppdraget

Bygningsdeler som ikke er direkte i tilknytning til boenheten er ikke tilstandsvurdert.



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1. etasje

BRA-i 135 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 78 m ²
Beskrivelse av BRA-i VF, gang, vaskerom, wc, bad, 2 soverom, hall, kjøkken, stue.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse og verranda

Sokkel

BRA-i 122 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i vf, gang, vaskerom, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, innredet rom, 2 boder, trappegang.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Loft.

BRA-i 64 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 13 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, loftsstue, 2 soverom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Verranda og balkong

HESTESKOEN 7 - 5001/521/0/36/0/0

Sum areal			
BRA-i 321 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 91 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 321 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

10

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Det er i tidligere rapport opplyst at mur består av betonghulstein. I byggemelding er det beskrevet 250mm Lecablokker

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vinduer / dører: Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører. Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2:Manglende tilluft TG 2:Tg på bakgrunn av alder

Bad utleie - Totalvurdering av overflater: Ingen skader utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG 2 settes pga. Uheldig plassering av vindu. Det bemerkes at det pdd. er dusjkabinett. Risiko for skader er derfor minimal.

Bad utleie - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Bad utleie - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Kjøkken: Det registreres en del slitasje på innredningen. Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Kjøkken utleie: TG 2:Tg 2:Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd over halvpart av forventet normal brukstid. Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.

HESTESKOEN 7 - 5001/521/0/36/0/0

3

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Straktiltak må påregnes. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det ble advekket forhøyede verdier ved søk inne på badet. Svikt i tettesjiktet ble avdekket. Videre dusjing direkte på overflatene frarådes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

05.06.2026

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Utleiedel er godkjent. Endring etter godkjenning er at vegg mellom soverom og vaskerom er flyttet. Det er uklart om dette er godkjent som oppholdsrom. Det er også etablert dør inn mot tiliggende soverom i hoveddel. Dette soverommet benyttes i dag av utleiedelen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Midlertidig brukstillatelse datert:05.09.83

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Ja

Kommentar:

Rekkverk på Balkong er under 1 m.

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Det er i tidligere rapport opplyst at mur består av betonghulstein. I byggemelding er det beskrevet 250mm Lecablokker

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.



Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.



Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Er det oppforede gulv?

Ja

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Naturlig ventilert med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

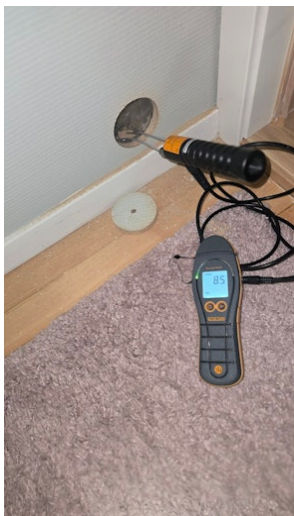
Ved fuktsøk på vegger under terreng ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Ingen synlige tegn til fuktinnsig på fritt eksponert flater.

Kjeller/sokkel har vegger mot grunnen som er utforet og kledd på innsiden og i tillegg antas det og være tilfarergulv i store deler av etasjen. Det er svart ja på fuktsikring med bakgrunn i at det ikke er registrert fuktverdier over toleransenivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde





Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende/stående trekledning.

Levetid:



Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.



Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduene og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er montert ett nytt vindu i forbindelse med soverom på utleiedel. Dette er utført i 2010/2011

Ble det registrert punkterte glass?

Ja

Kommentar:

Punktert glass i en verandadør i 2. Etasje

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører.

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.



Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.



Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert balkong

Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i liggende rekkverk er for store i forhold til dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket. Det anbefales å redusere åpninger i liggende rekkverk.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Via stige, Utvendig bakkenivå, Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.



Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Inspisert fra:

Via stige, Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takshingel

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen.

Levetid:

Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.



Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å rense takrenner.

Levetid:

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, panel i tak

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Ny innredning i 2010

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater**TG 3** **Kommentar:**

Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal brukslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralavtrekk uten tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Badekar, Dusjnise med dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

Kommentar:

TG 2:Manglende tilluft

TG 2:TG på bakgrunn av alder

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.



Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Det er registrert høye fuktverdier bak dusj.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Det ble advekket forhøyede verdier ved søk inne på badet.

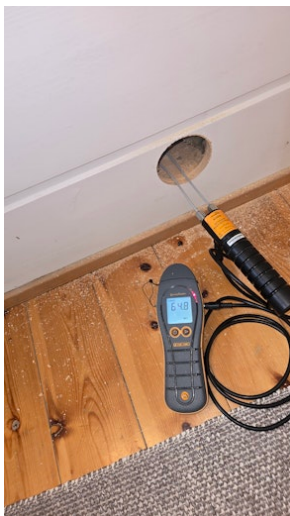
Svikt i tettesjiktet ble avdekket.

Videres dusjing direkte på overflatene frarådes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bilde



Høye fukverdier tyder på svikt i tettesjikt. Dette er målt bak dusjsone.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Baderommet må totalrenoveres.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og plater på vegg. Panel i himling

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

2011

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater**TG 2** **Kommentar:**

Ingen skader utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG 2 settes pga. Uheldig plassering av vindu. Det bemerkes at det pdd. er dusjkabinett. Rissiko for skader er derfor minimal.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er registrert noe fuktsvelling på en skapdør.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Kommentar:

Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

! Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

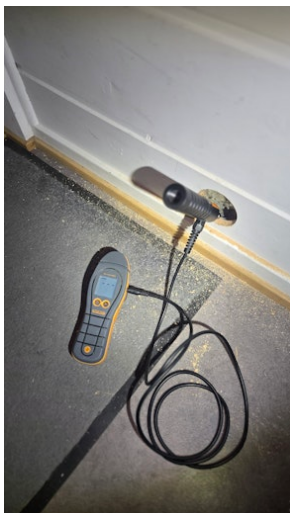
Ja

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser. Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei



Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Ildsted ble ikke funksjonstestet. Pipen er regelmessig feiet. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. . Det er montert ny takstige i 2023 etter kommunens nye krav.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.



Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

HESTESKOEN 7 - 5001/521/0/36/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp

Trappen går fra sokkeletasje til 1. etasje.:

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp

Trappen går fra 1. etasje til 2. etasje.:

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Det er etablert sluk i gulvet. Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Det er etablert sluk i gulvet. Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk over stekesonen. Fungerte normalt ved enkel test på stedet.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og benkeplate av stein.

Integreerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det registreres en del slitasje på innredningen.

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Det bemerkes at automatisk komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

Levetid:

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.



Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk over stekesonen. Fungerte normalt ved enkel test på stedet.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integreerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

TG 2:TG 2:Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe(ny i 2025)

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten andre avvik en at de er koblet til med stikkontakt. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd over halvpart av forventet normal brukstid.

Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablere lekkasjesikring under kjøkkenbenk. På grunn av alder på vann og avløpsinnstallasjoner må det påregnes oppgraderinger på sikt.

Levetid:

! Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

! Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

23

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Et i vaskerom utleiedel.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Nytt sikringsskap i 2025 i hoveddel

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja



Adresse

Hesteskoen 7, 7540 KLÆBU

Dato for energimerking

09.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-309635

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10752191

Gårdsnummer

521

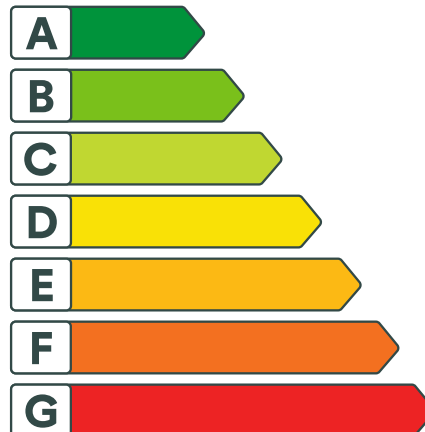
Bruksnummer

36

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

1984

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

321,0 m²

Oppvarmet bruksareal

302,0 m²

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 bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

183,27 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

189,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år

57 129 kWh



Hesteskoen 7, 7540 KLÆBU



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hestekoene 7, 7540 KLÆBU



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser 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.

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>



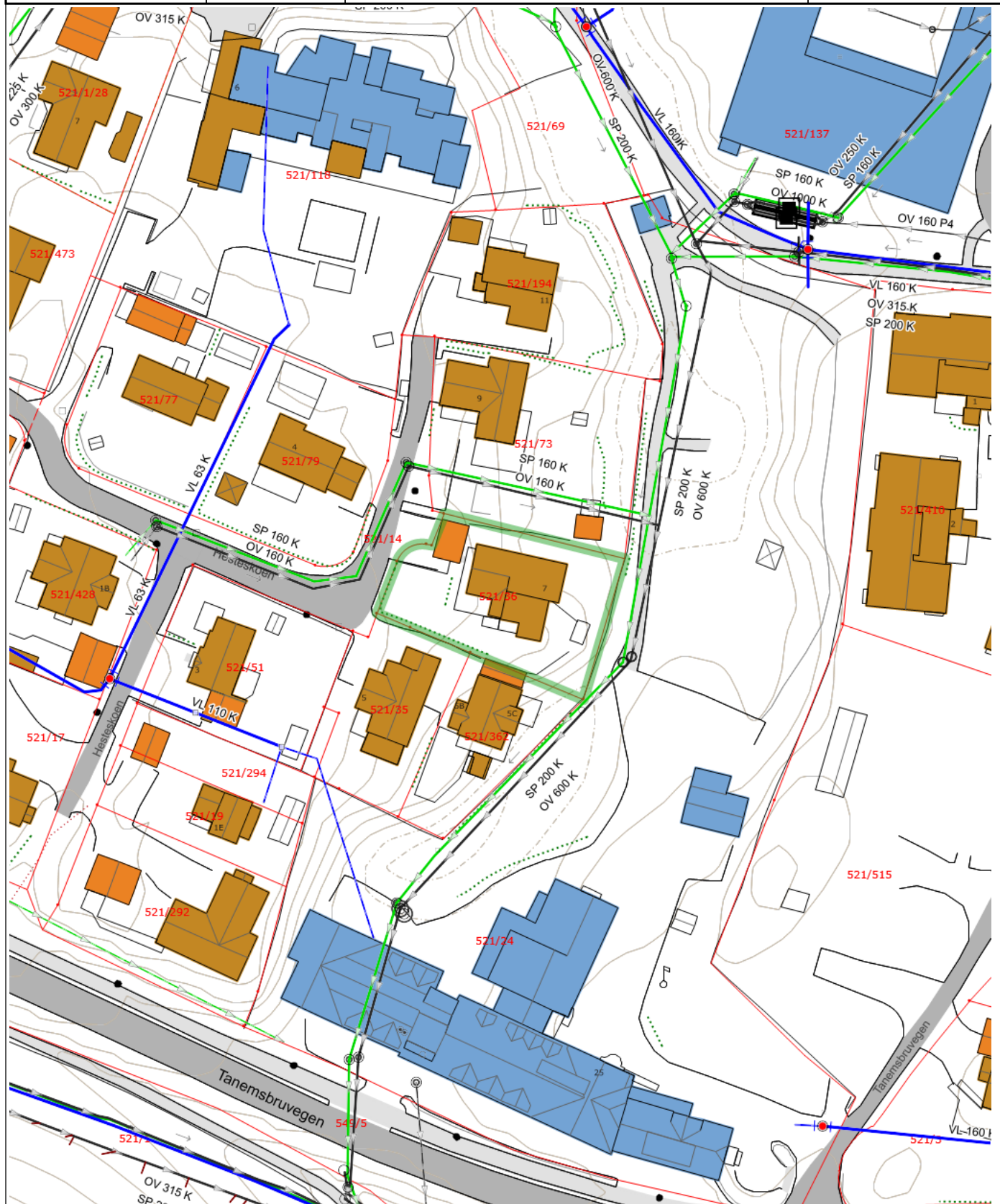
Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

Adresse:	Hesteskoen 7 7540 KLÆBU
----------	----------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Mast		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Låvebru		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Flaggstang
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan		Gangveg
	Sti		Takoverbygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		MatrikelnummermedFnr
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan		Gangveg
	Sti		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Høydekurve		Forsenkningskurve
	Forsenkningskurve		Høydekurve		Gang- og sykkelveg
	Veg		Parkeringsområde		Trapp
	Festegrunn		Eiendomsinfo		

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer.		MOTTATT 25 APR. 1983 Jnr.: <u>369</u> Ark.: <u>511</u> KLÆBU TEKNISK KONTOR	
Til bygningsrådet i: <u>Klæbu kommune</u> <u>7060 Klæbu</u>			
Arbeidssted <u>Hesteskoen 7, 7060 Klæbu</u>		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. paresellnr <u>21/36</u>	
Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.) <u>Kai-Edin Hallaren, 210359 467 10</u>		Adresse <u>Elgesetergt. 58 A</u> <u>7000 Trondheim</u>	Tlf.
Byggherre (navn) <u>Kai-Edin Hallaren,</u>		Adresse <u>Elgesetergt. 58 A</u> <u>7000 Trondheim</u>	Tlf.
Anmelder (navn) <u>Ark. MNAL JV Monsen</u>		Adresse <u>Jervstien 6</u> <u>7562 Hundhamaren</u>	Tlf. <u>07-97 69 07</u>
1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)	☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon Annet		
2. Bygningens art (L §§ 70 - 86)	☒ Boligbygg ☐ Kontor-/ forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk ☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte Annet		
3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)	☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett) ☒ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere ☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader ☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger		
4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)	Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☒ Regulerings-plan		

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)	Til eiendomsgrense: <u>4</u> m Til veimidte: <u>18</u> m Til annen bygning på samme eiendom: _____ m	
	Minsteavstanden er målsatt ☒ på situasjonsplanen/-kartet Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei	
6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)	Bebygd grunnflate: _____ m ² Eldre bygg _____ m ² Nybygg <u>140,5</u> m ² I alt <u>140,5</u> m ² Brutto gulvflate: _____ m ² Eldre bygg _____ m ² Nybygg <u>358</u> m ² I alt <u>358</u> m ²	
	Antall etasjer <u>1</u> Antall leiligheter <u>1</u> Tomteareal <u>1158</u> m ²	Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): _____ kr
7. Innretning (F. kap. 31, 56)	På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☐ Lysflate ☒ Bodareal ☐ Tilfluksrom er prosjektert Vedlagt ☐ godkjennelse ☐ i samsvar med Justisdepts. krav Fra _____	

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. § 22 - 23, 62 - 64)	Ligger tomte i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei	Er tomte oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei
	For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)	
9. Atkomst (L. § 66)	a. ☐ Tomte har atkomst til riksveg (fylkesveg)	Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
	b. ☒ Tomte har atkomst til kommunal veg	
	c. ☐ Tomte har atkomst til privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
	Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☒ Ja ☐ Nei	
10. Vann (L. § 65)	Vannforsyning fra: ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen /felles brønn ☐ Siste(r)ne	Annet
	Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjenning? ☐ Ja ☐ Nei	☐ Kopi vedlagt
11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)	Kloakk tilknyttes: ☒ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg	☒ Vannklosett skal installeres
	Annen ordning	Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag ☐
12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)	Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire	Annet
	Drenering ved: ☒ Rør	Rørdiameter 4"
	Drensvann føres til: ☒ Off. avløps-system ☐ Terreng	Overvann føres til: ☐ Off. avløps-system ☐ Terreng

BYGGEBSKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Golvbelegg, 50 mm betong, 50 mm eksp. polystyren, 80 mm betong, 0,15 mm plastfolie, drenerende aretingslag.	
	Dokumentasjon ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42:3, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner 250 mm Lecablokker	
	Dokumentasjon ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner 19x148 mm dobbelfals panel, 23x36 mm utlekting, 12 mm asfaltimpregnert porøs trefiberplate, 36x148 mm stendere, 150 mm Rockwool A, 0,15 mm plastfolie, 15x170 mm panel/platekledning.	
	☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner	Fabrikk. type
	Dokumentasjon ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)	Materialer, konstruksjoner Ytterdører av tre med k-verdi ca. 2,0. Vindu med karm av tre, Kappafloat glass med k-verdi ca. 2,0.	
	☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene f=vindus-, dørflater (F=Total ytterveggflate)	
	Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.	Henv.

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) 15x170 mm panel (10 mm plater), 48x98 mm stendere, 100 mm Rockwool A, 15x179 mm panel (10 mm plater). ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Dokumentasjon Henv. ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43,53,55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) 15x170 mm panel (10 mm plater), 48x73 mm stendere, 75 mm Rockwool A, 15x170 mm panel (10 mm plater). ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Dokumentasjon Henv. ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
19. Etasjeskiller (F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Parkett (ev. golvbelegg på trefiberplater), 23x98 mm spaltegolv, 48x223 mm golvbjelkar, 200 mm Rockwool A, 12x120 mm panel (ev. plater). ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Dokumentasjon Henv. ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
20. Tak (F. kap. 45, 54:3, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Takstein, 36x48 mm taksteinlekter, 13x23 mm strø, 15x95 mm taktro, 48x48 mm opplekting, 12 mm asfaltimpr. porøs trefiberplate, 48x223 mm sperrer, 150 mm og 75 mm Rockwool A lagt i forband, 0,15 mm plastfolie, 12x120 mm panel (ev. plater). Tekning ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur-skiifer ☐ Metall-plater Annet ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Takets, loftets ventilasjon m.v. Henv. ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
21. Oppbygg over tak	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring (F. kap. 44:2.)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v. Trykkimpregnert trevirke, limtre 90x300 mm, bjelkar 48x173 mm, 28x95 mm bord. Rekkverkhøgde ca. 850 mm. Dokumentasjon Henv. ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
23. Trapper (F. kap. 46.)	Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v. Tretrapper med opptrinn 175,2 mm, inntrinn 250 mm, rekkverkhøgde ca. 850 mm. Dokumentasjon Henv. ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.

24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75)	Klossetter, bad, sluk etc, Vaskerom: sluk, WC: klosett, Bad: klosett, sluk, Bad i kjeller: klosett, sluk.												
25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)	Beskrivelse ☒ Frisklufts- og avtrekks- ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)												
26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31:33, 48)	Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.												
27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L. § 106, F. kap. 49)	<table border="1"> <tr> <td>☒ Ovns- fyring</td> <td>☒ Elektrisk oppvarming</td> <td>Type Golvvarme og panelovnar.</td> <td>☒ Peis</td> </tr> <tr> <td>☐ Sentralvarmeanlegg</td> <td>☐ Ildsted med flytende brensel</td> <td>☐ Tank for flytende brensel</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene</td> </tr> </table>	☒ Ovns- fyring	☒ Elektrisk oppvarming	Type Golvvarme og panelovnar.	☒ Peis	☐ Sentralvarmeanlegg	☐ Ildsted med flytende brensel	☐ Tank for flytende brensel					☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene
☒ Ovns- fyring	☒ Elektrisk oppvarming	Type Golvvarme og panelovnar.	☒ Peis										
☐ Sentralvarmeanlegg	☐ Ildsted med flytende brensel	☐ Tank for flytende brensel											
			☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene										
28. Brannvern (F. kap. 55)	<table border="1"> <tr> <td>Bygningen er: ☐ Branntrygg</td> <td>☐ Brannherdig</td> <td>☒ Trebygning</td> <td>Annet</td> </tr> <tr> <td colspan="2">For større bygg:</td> <td colspan="2">☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse ☐ brannventilasjon, brannisolasjon m.v.</td> </tr> </table>	Bygningen er: ☐ Branntrygg	☐ Brannherdig	☒ Trebygning	Annet	For større bygg:		☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse ☐ brannventilasjon, brannisolasjon m.v.					
Bygningen er: ☐ Branntrygg	☐ Brannherdig	☒ Trebygning	Annet										
For større bygg:		☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse ☐ brannventilasjon, brannisolasjon m.v.											
29. Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46:2)	☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg												
30. Tilleggsopplysninger													
31. Underskrifter	Trondheim 21 februar 1983 den <i>Kai-Edin hallaren</i> <i>Jan Vidar Monsen</i> Byggherrens underskrift Anmelders underskrift Kai-Edin hallaren Ark. MNAL Jan-Vidar Monsen												

Kai-Edin Hallaren
Elgesetergt. 58A
7000 Trondheim

DERES SØKNAD OM BYGGETILLATELSE AV25.04.. 1983...
BYGGEPLASS: Hestekoen 7 gnr. bnr. tomt nr.
BYGGHERRE: Kai-Edin Hallaren
ANMELDER : Ark. J.V. Monsen, Jervstien 6, 7562 Hundhamaren
ANSVARSHAVENDE TREARB.: Jan-Vidar Monsen
ANSVARSHAVENDE GRUNN/BETONGARB.: " " "
ARBEIDETS ART: Nybygg
BYGGETS ART : Boligbygg

Framlagt som grunnlag for behandling av søknaden:

..Byggesøknad, ansvarssøknad, tegn., sit.kart, gravesøknad, sanitær-
anlegg, nabovarsel
.....
.....

I medhold av bygningslovens §14 pkt. 2 og Kommunal- og arbeids-
departementets godkjenning av 7. oktober 1966 godkjenner bygnings-
sjefen planene med følgende/xxxx merknader:

A1 Kvittering for betalt gebyr for bygningsrådets behandling og
byggekontroll må framlegges.

B1 Huset skal plasseres på tomte av teknisk etat.

BYGGET SKAL FORØVRIG OPPFØRES I HENHOLD TIL BYGNINGSLOVEN MED
GJELDENE FORSKRIFTER OG VEDTEKTER

☒ Byggetillatelse kan utstedes når følgende ovenfornevnte punkter
er oppfylt: A1

☐ Denne godkjenning gjelder som byggetillatelse for ovenfornevnte
arbeider.

Bygningssjefens avgjørelse kan i medhold til bygningslovens §17 på-
klages til fylkesmannen i Sør-Trøndelag innen 3 uker fra den dag
meldingen om denne avgjørelse er kommet fram til søkeren. Klagen skal
sendes til Klæbu bygningsråd, 7060 Klæbu. Den skal være undertegnet,
angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som
ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen.
Nærmere veiledning for å kunne klage gis ved bygningsvesenet.

Klæbu kommune, teknisk kontor

Svein Gunnes
Svein Gunnes
bygningssjef

Trykt på selvkopierende papir

Arbidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Hesteskoen 7				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	25.04.83	05.09.83	58/83
Byggherre		Adresse		Tif.
Kai Edin Hallaren		Elgesetergt. 58 A, Trondheim		
Anmelder		Adresse		Tif.
Ark. Jan-Vidar Monsen		Jervstien 6, 7562 Hundhamaren		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
"		"		

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.
- Byggetillatelsen er gitt på samme vilkår som byggetillatelse av 11.07.1983.
- Byggetillatelsen gjelder ikke garasje.

Sted og dato	Stempel
Klæbu.	KLÆBU KOMMUNE Teknisk kontor
07.09.83	<i>Ståle Solheim</i>
	Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

Kommune	Styre rad utvalg m.v.	Møtested	Møte dato
Klæbu	Hovedutvalg for teknisk avdeling Herredsstyresalen		09.05.83
Sak nr.	BYGNINGSRÅDET		
34/83	<u>SØKNAD OM BYGGETILLATELSE</u>		
Eiendom: Hestekoene 7, gnr 21 bnr 36, 201 Byggherre: Kai-Edin Hallaren Anmelder/Ansvarshavende: Ark. MNAL Jan-Vidar Monsen Arbeidets art: Nybygg Byggets art: Bolig og garasje Framlagt: Byggemelding, ansvarsrettssøknad, tegninger, situasjonskart, gravesøknad Det søkes om et hus på 140 m² i to plan pluss sokkeletasje. I tillegg søkes det om dispensasjon for å sette opp en garasje på 42 m². Den er delvis plassert utenfor byggegrensen. Merknader: Huset er av en slik karakter at det bryter med den eksisterende bebyggelse når det gjelder høyde og takkonstruksjon. Det blir liggende mellom to enetasjes hus. Høyden opp til høyeste møne er 7,25 m. Om huset blir plassert i terrengnivået vil mønet bli ca 2,70 m høyere enn mønet på Dahlsens hus, og ca 1,60 m over mønet hos Fiskvik. Det er tidligere bygd et toetasjes hus nord for Dahlsens tomt. Mønehøyden der ligger ca 2,40 m over mønet på Dahlsens hus. Dette huset ble vurdert slik at det ikke ble til sjenanse for noen naboer ved at det ligger ganske skjermet. Det er kommet inn protest fra tre av naboene. Protesten går ut på at de berørte naboene synes at huset vil komme høyt, og at det vil gå ut over sol- og utsiktsforholdene. I reguleringsbestemmelsenes § 3b står det at bygningene skal ha saltak. Videre heter det at bygningsrådet kan likevel tillate andre takkonstruksjoner på samtlige bygninger i en gruppe eller langs en vegstrekning. Når det gjelder garasjen er den 7 m² større enn den størrelsen som er maksimum i reguleringsbestemmelsene. I og med den regulerte snuplassen vil den planlagte plasseringen komme utenfor byggegrense. INNSTILLING: Bygningsrådet kan ikke godkjenne den valgte hustypen i			
Sign.	Utskrift sendt til		

forts.

Kommune	Styre, råd, utvalg m.v.	Møtested	Møtedato			
Klæbu	Hovedutvalg for teknisk avdeling Herredsstyresalen		09.05.83			
Sak nr.	BYGNINGSRÅDET					
34/83	forts.					
Hesteskoen 7. Rådet mener at huset blir for høyt i forhold til eksisterende bebyggelse. I reguleringsbestemmelsene for Finnmyra - Strøket, stadfestet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag den 02.11.1978, er det spesielt nevnt at ved valg av etasjehøyde skal det tas hensyn til sol- og utsiktsforhold. Dessuten må det legges stor vekt på naboenes uttalelse I bygningslovens §74.2 heter det at bygningsrådet skal se til at ethvert arbeid som kommer inn under lovens §93 blir planlagt og utført slik at det tilfredsstiller rimelige skjønnhets-hensyn i forhold til omgivelsene. I og med at huset blir liggende mellom to enetasjes hus vil det etter rådets skjønn stride mot denne bestemmelsen. Bygningsrådet vil ikke ta stilling til garasjen da det kan bli endringer ved et eventuelt nytt husvalg. INNSTILLINGEN ENSTEMMIG VEDTATT Vedtaket kan påklages innen tre uker. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag er klageinstans og klagen sendes bygningsrådet i Klæbu.						
RETT UTSKRIFT DEKRETERES KLÆBU KOMMUNE - TEKNISK KONTOR 16/5-83 Anne Dahl						
Sign.	Utskrift sendt til Kai Edin Hallaren					



FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

KONTORADR.: SOMMERVEITEN 4-6 - TLF. (07) 510811
POSTADR.: FYLKESHUSET POSTUTTAK - 7000 TRONDHEIM

Klæbu kommune
Bygningsrådet
7060 KLÆBU

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

Dato 5.august 1983

OK/ak Jnr.H 2218/83

KAI EDIN HALLAREN - KLAGE OVER AVSLAG PÅ BYGGEMELDING AV
21.2.83 - HESTESKOEN 7.

Deres sending mottatt her den 17.6.83.

Etter utsending av nabovarsel sendte 3 naboer merknader som gikk ut på at omsøkte hus ville bli høgt, og at dette ville skjemme helheten i området.

Bygningsrådet behandla saka den 9.5.83 og gjorde følgende vedtak:

"Bygningsrådet kan ikke godkjenne den valgte hustypen i Hestekoene 7. Rådet mener at huset blir for høyt i forhold til eksisterende bebyggelse. I reguleringsbestemmelsene for Finnmyra-Strøket, stadfestet av fylkesmannen i Sør-Trøndelag den 2.11.1978, er det spesielt nevnt at det ved valg av etasjehøyde skal det tas hensyn til sol-og utsiktsforhold. Dessuten må det legges stor vekt på naboenes uttalelse.

I bygningslovens § 74.2 heter det at bygningsrådet skal se til at ethvert arbeid som kommer inn under lovens § 93 blir planlagt og utført slik at det tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i forhold til omgivelsene. I og med at huset blir liggende mellom to enetasjes hus, vil det etter rådets skjønn stride mot denne bestemmelsen."

Vedtaket er påklaga av byggherren og arkitekten. Det vises til breva.

Bygningsrådet behandla klagen den 13.6.83 og opprettholdt tidligere vedtak.

Fylkesmannen har slike merknader:

Med hjemmel i bygningslova § 74 nr.2 kan bygningsrådet nekte oppføring av hus som ikke tilfredsstillter rimelige skjønnhets-hensyn både i seg sjøl og i forhold til omgivelsene.

Omsøkte hus bryter vesentlig med størsteparten av bygningsmassen i feltet, sjøl om huset er fint. I Hestekoer nr.11 er det kommet et hus som ligner mye på omsøkte hus. Dette ligger i enden av byggerekka, mens omsøkte hus ligger inne i rekka. Vurderingene av de to husa må likevel bli ganske lik i forhold til § 74 nr.2. Det synes da rimelig å gi unntak fra kravet om saltak i reguleringsbestemmelsene § 3 b. Fylkesmannen finner at omsøkte hus vil tilfredsstillte krava i § 74 nr.2 dersom man ved valg av farger på husets eksteriør og taktekking tar hensyn til omkringliggende boliger slik at huset ikke blir unødig fram-tredende.

I reguleringsplanen for Finnmyra-strøket § 2 heter det at ved valg av etasjehøyde skal det tas hensyn til sol og utsiktsforhold. Ved befaringa kunne det konstateres at omsøkte bygg neppe kunne medføre særlige ulemper for Aunegrind og Fiskvik. For Dahlens vedkommende vil nybygget medføre ulemper i form av noe redusert utsikt og sol, da hans hus ligger lågt i terrenget. Omsøkte hus er flytta 3 m bort fra vegen d.v.s. mot aust i forhold til opprinnelig plan. Dette vil innebære en fordel for Dahlen.

Ved å bo i tettbygd, regulert strøk må man finne seg i å få noe redusert sol og utsikt.

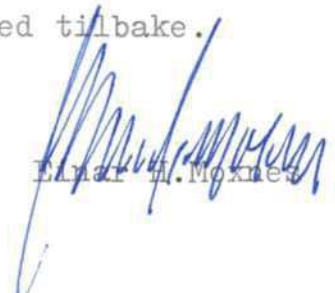
Fylkesmannen antar at omsøkte bygg ikke blir til større ulempe enn det som må godtas i tettbygd strøk og finner å måtte gå mot bygningsrådets skjønn i denne saka. Bygningsrådets vedtak av 9.5.83 oppheves, og saka sendes tilbake til bygningsrådet til ny behandling.

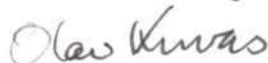
Vedtaket er gjort i medhold av bygningslova § 17 og Kommunaldepartementets rundskriv av 24.august 1970.

Fylkesmannens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages videre, jfr. bygningslova § 17, 3.ledd.

Byggherren og arkitekt Monsen har fått melding ved gjenpart av dette brevet.

./. Saksdokumenter følger med tilbake.

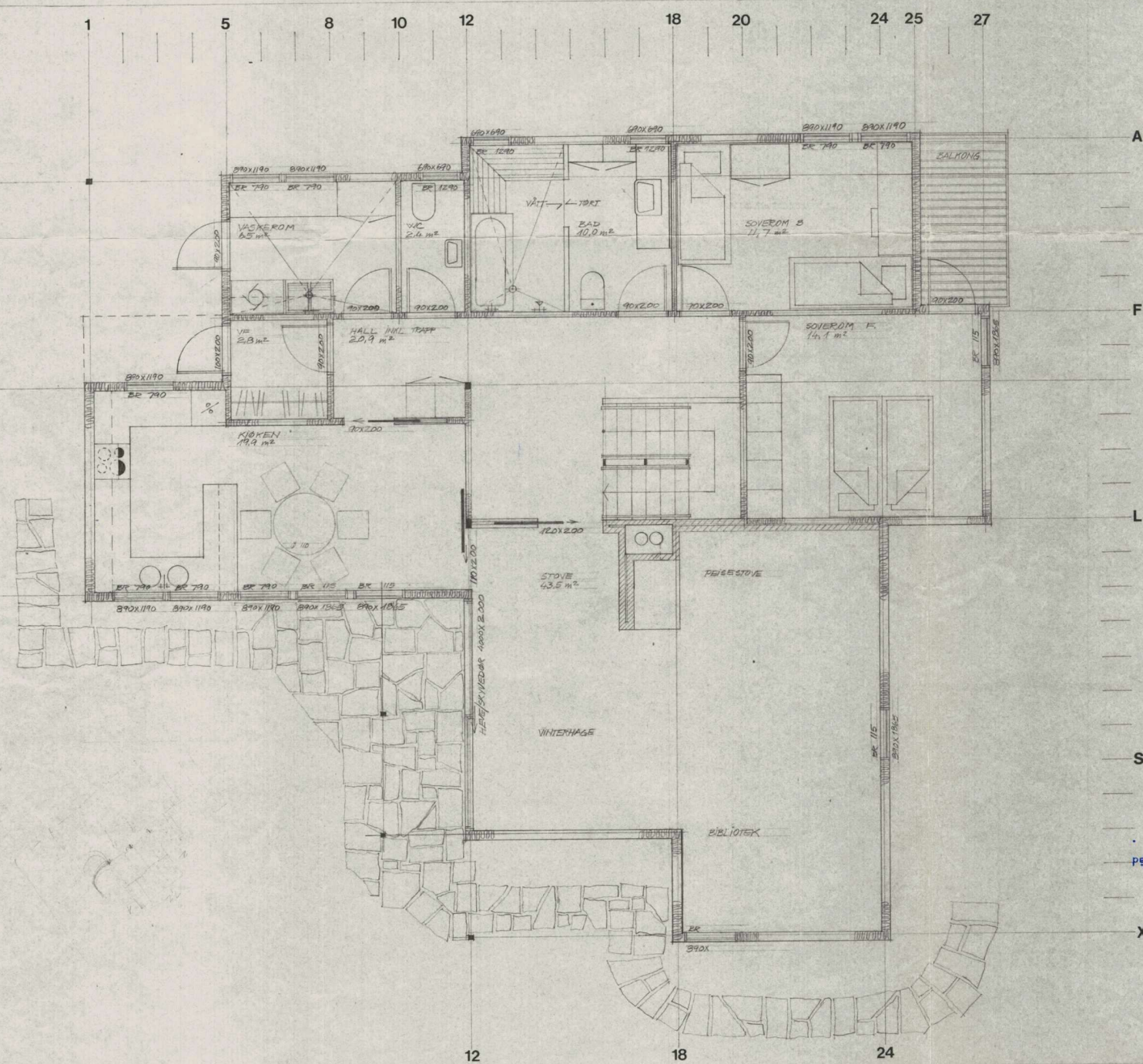

Einar H. Monsen


Olav Kuvås

Gjenpart:
Kai Edin Hallaren,
Elgesetergt.58 a
7000 Trondheim

Arkitekt J.V.Monsen,
7562 Hundhameren

27.96
16.2
25.06
15.0
23.06
13.8



ALLE ÅRSL ER NETTOÅRSL
MÅLT ETTER HUSBANKENS
REGLER 1982.

VINDU ER OPPGITT MED
KARMMÅL I MM
EKS: KARMMÅL 890X1190 mm
GIR UTSPARING 910X1210 mm

DØRER ER OPPGITT MED
NOMINELLE MÅL I CM
EKS: OPPGITT MÅL 90X200
GIR KARMMÅL 890X1190 mm
OG UTSPARING 910X2000 mm

MOTTATT
25 APR. 1983
Jnr. 36 Ark. SII
KLÆBU TEKNISK KONTOR

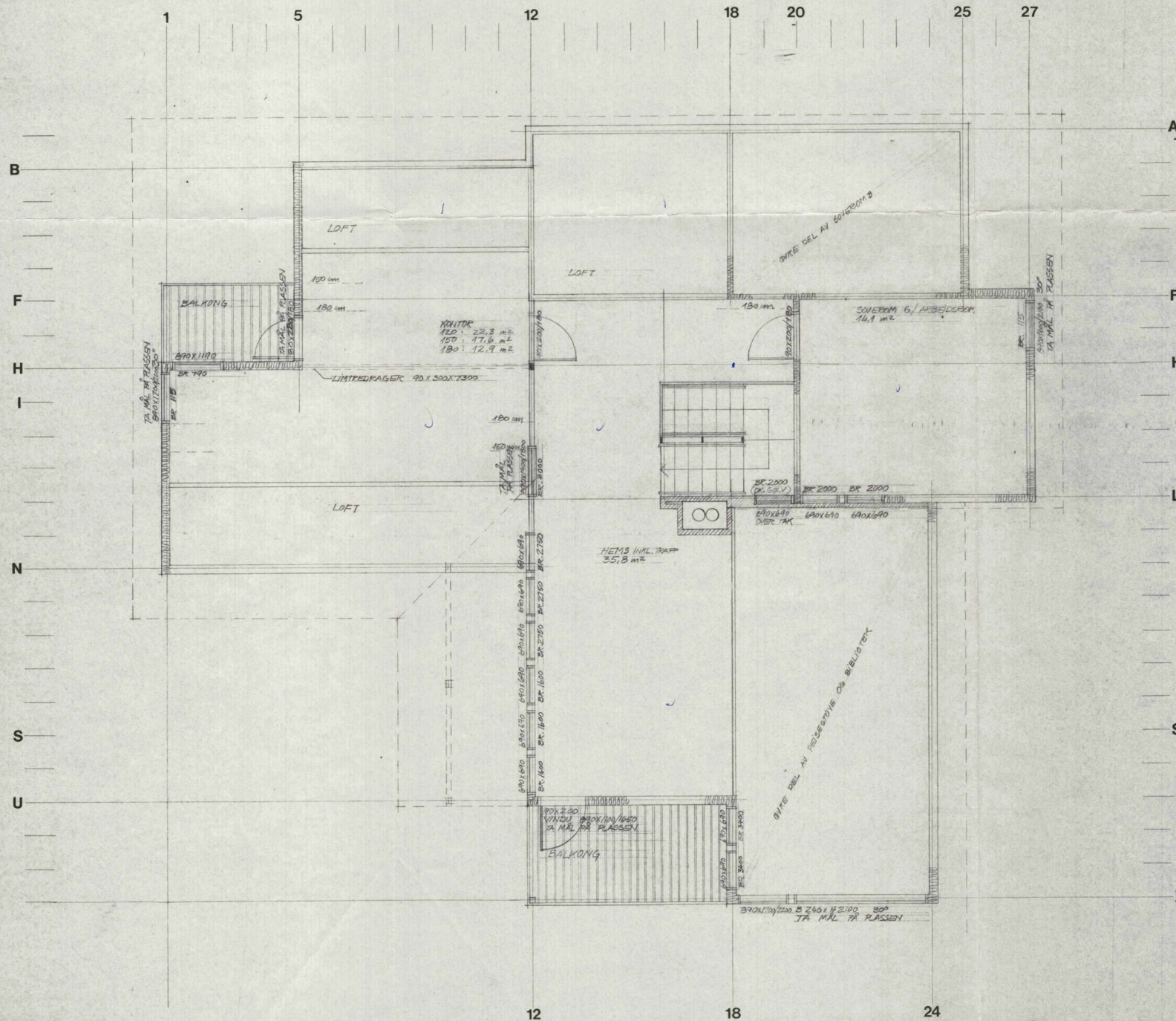
HUS FOR
MARIT OG KAI

Godkjent i Klæbu bygningsråd
den 5. 1983 sak 5883.
Godkjent i Klæbu bygningsråd
den 1. 1983 sak 1.

Hesteskoen 7
Klæbu

1 etasje
36-04

MÅL 1:50
DATO 30.01.83
ARK. MNAL JU MONSEN
Tegn. 1562 - HUNDHAMAREN
TE 07-97 69 07



MOTTATT
25 APR. 1983
Inn: 309 Ark: 511
KLEBU TEKNISK KONTOR

18 FEB 83 SHJDD DØR KONTOR

HUS FOR
MARIT OG KAI

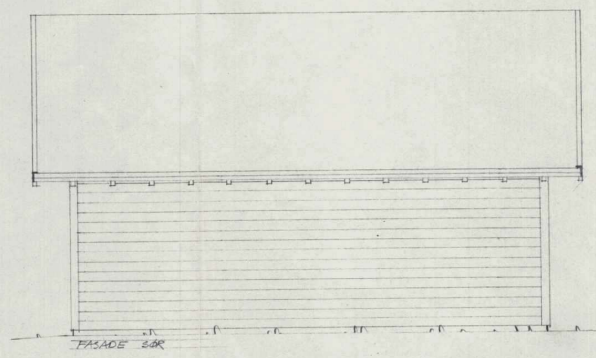
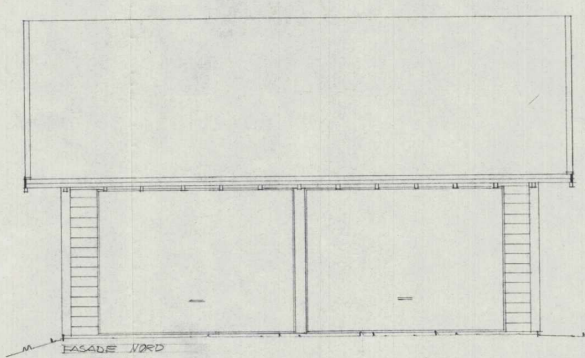
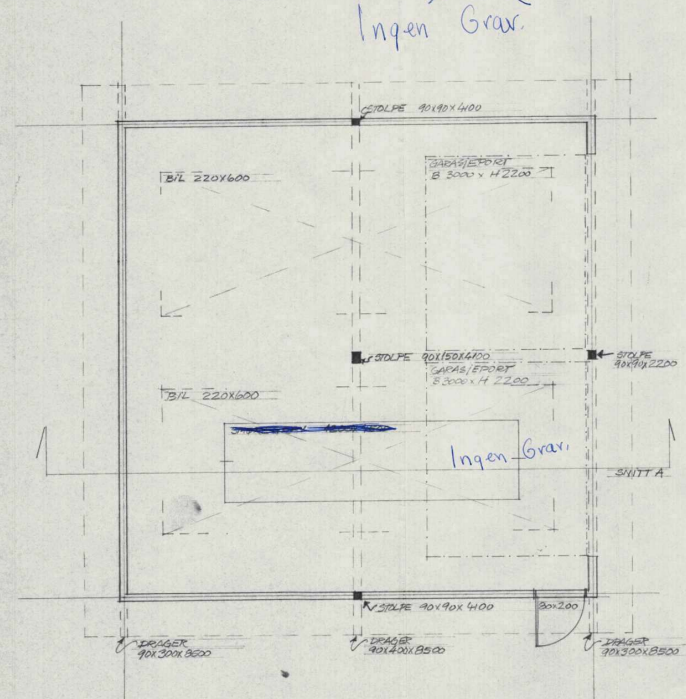
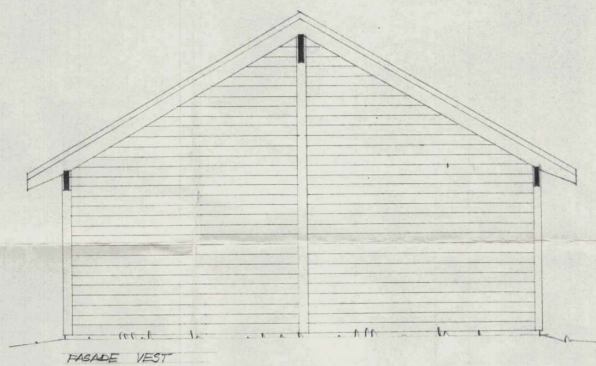
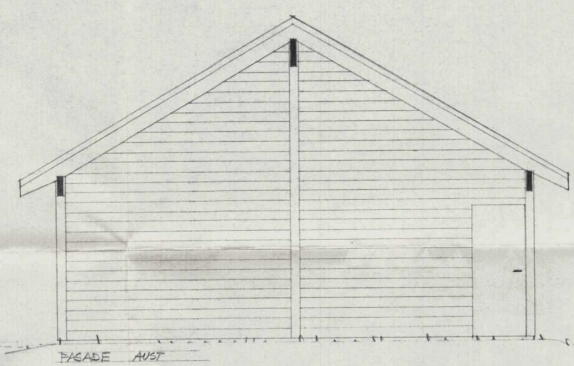
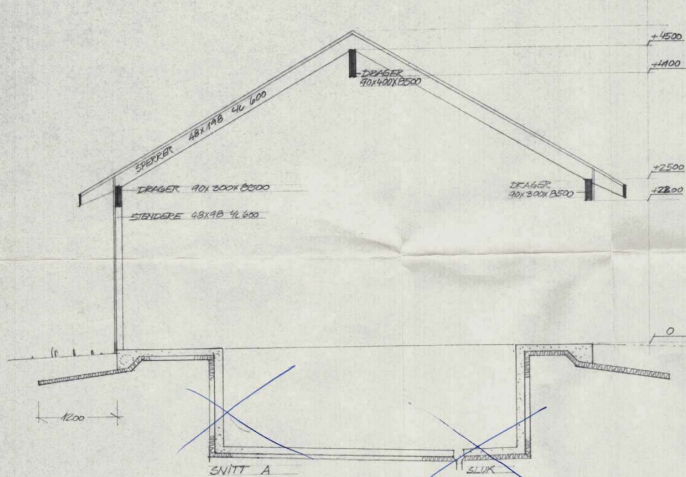
S Godkjent i Klæbu Fyltingsråd
den 5/12/83 sak 581/83
Sulaitin

Hesteskoen 7
Klæbu

Hems/loft

36-05

MAL 1:50
DATT 10. FEBRUAR 1983
ARK MVAL IV MONSEN
JEDUSTEN 6
7542 HUNDHAMAREN
T.F. 07-97 69 07



MOTTATT
25 APR. 1983
Inn. 362, Ark. SJL
KLÆBU TEKNISK KONTOR

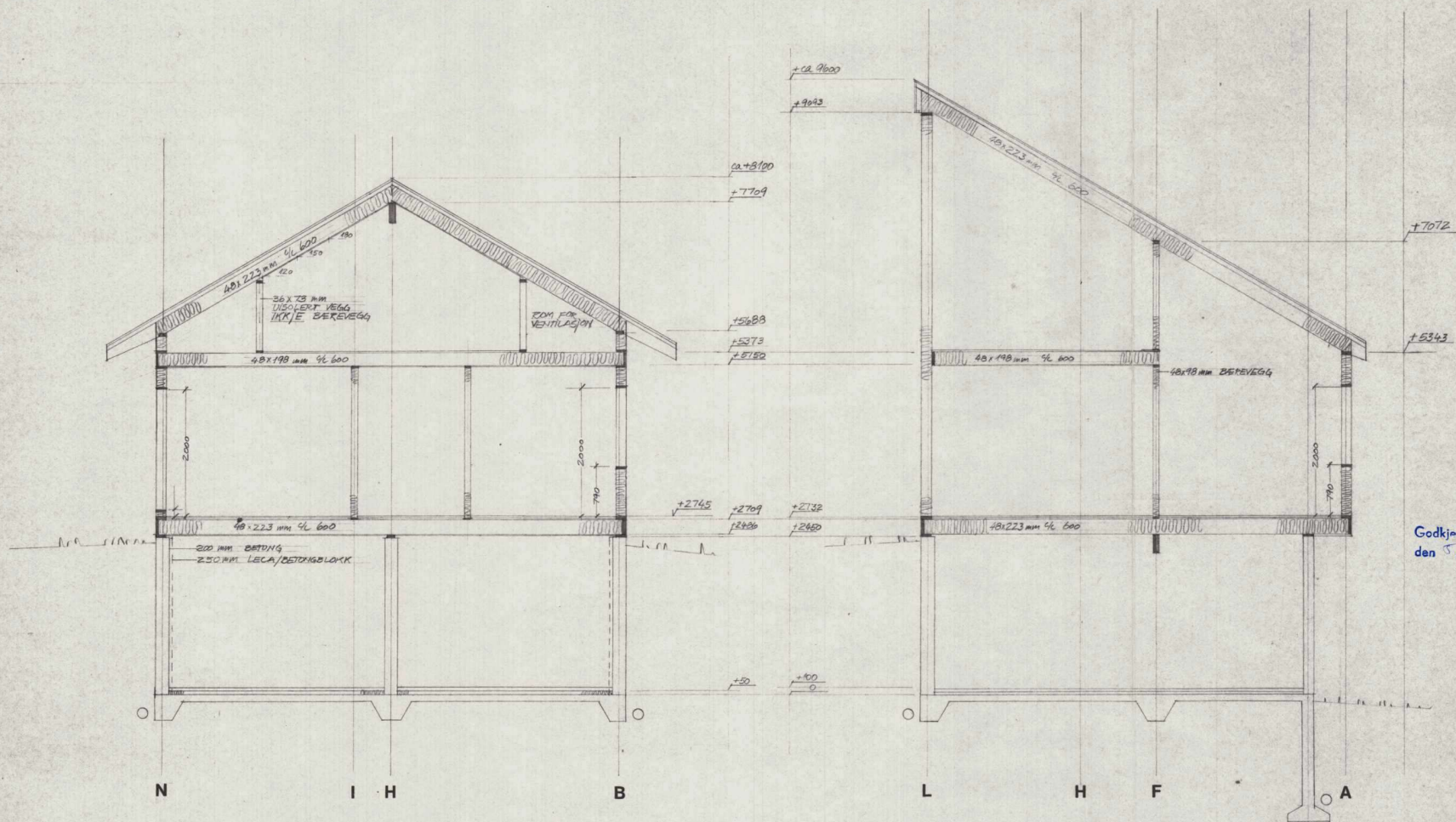
HUS FOR
MARIT OG KAI

Godkjent i Klæbu bygningsråd
den 5/5 1983, sak 58/83.
Inkjetten

Hesteskoen 7
Klæbu

GARASJE
Plan, snitt og
fasader
36 30

DATO 20 MARS 1983
MÅL 1:50
ARK. MINA J.V. NONSEN
JERNSTEN 6
1562 HUNDHAMAREN
TEL 07-97 67 07



MOTTATT
25 APR. 1983
Innr. 369 Arkiv. 511
KLÆBU TEKNISK KONTOR

18.02.83 RETTA LØPSTYVDE 5373

HUS FOR
MARIT OG KAI

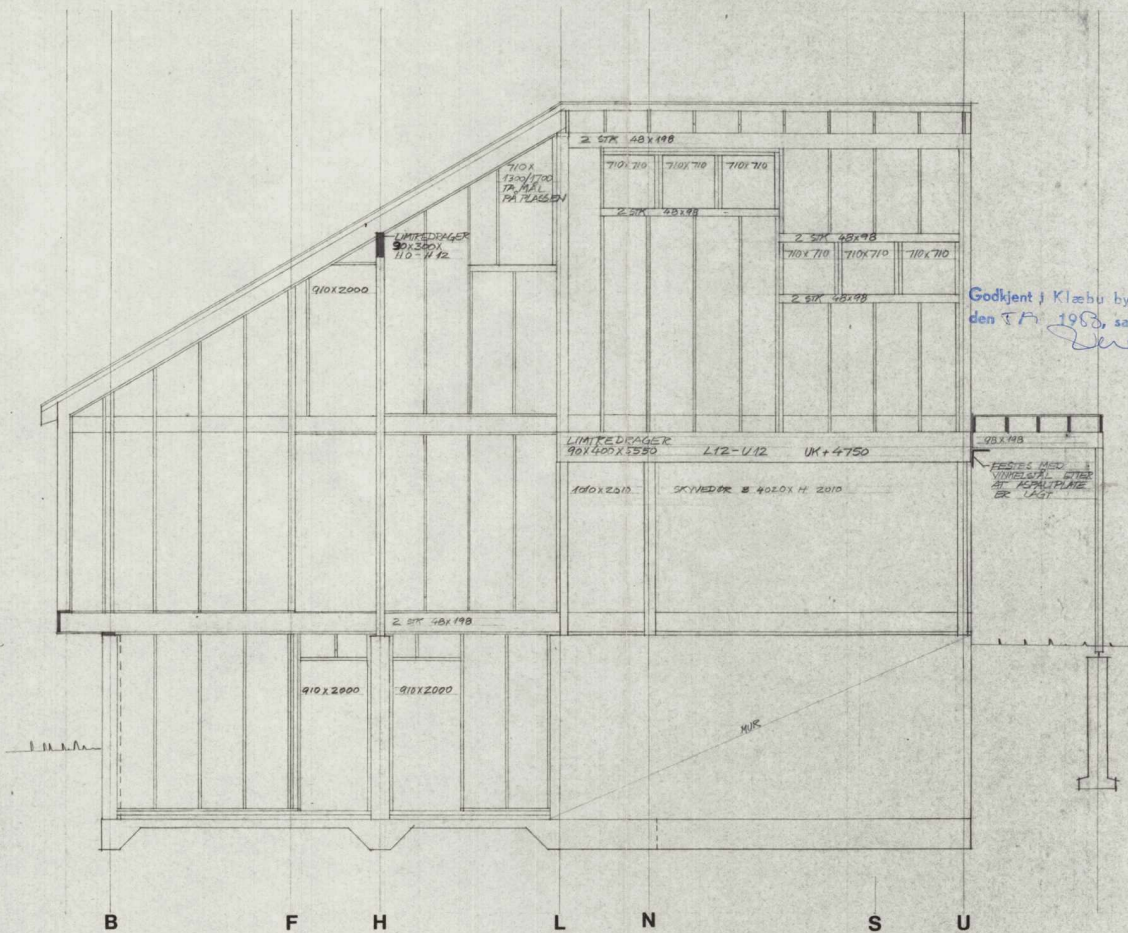
Godkjent i klæbu byggningsråd
den 15.19.83
Sundtun

Hesteskoen 7
Klæbu

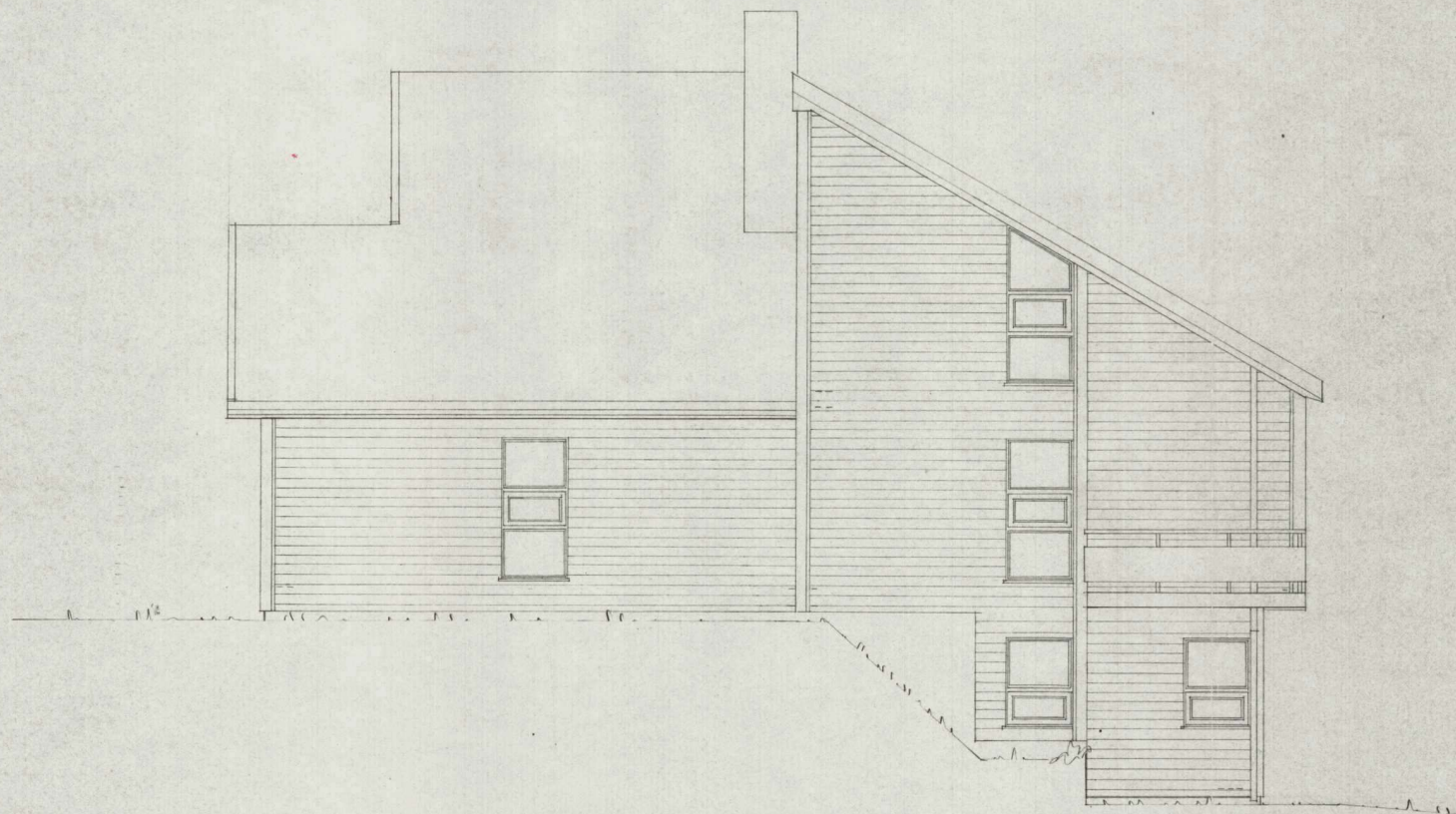
Snitt 7 og 24/25

36-06

MÅL 1:50
DATO 10 FEBRUAR 1983
ARK. MIAL JV MONSEN
VERSTEN 6
7562 HINDHAMAREN
Tlf 07-97 69 07



MAL : 150
 DATE : 10 FEBRUAR 1983
 ARK MNAL JU MONSEN
 JERVIEN 6
 7562 HUNDHAMAREN
 TEL 07-97 69 07



Godkjent i Klæbu bygningsråd
den 5/9 1983, sak 58/83.

Inlæst

MOTTATT
25 APR. 1983
Inns. 369 Ark. 511
KLÆBU TEKNISK KONTOR

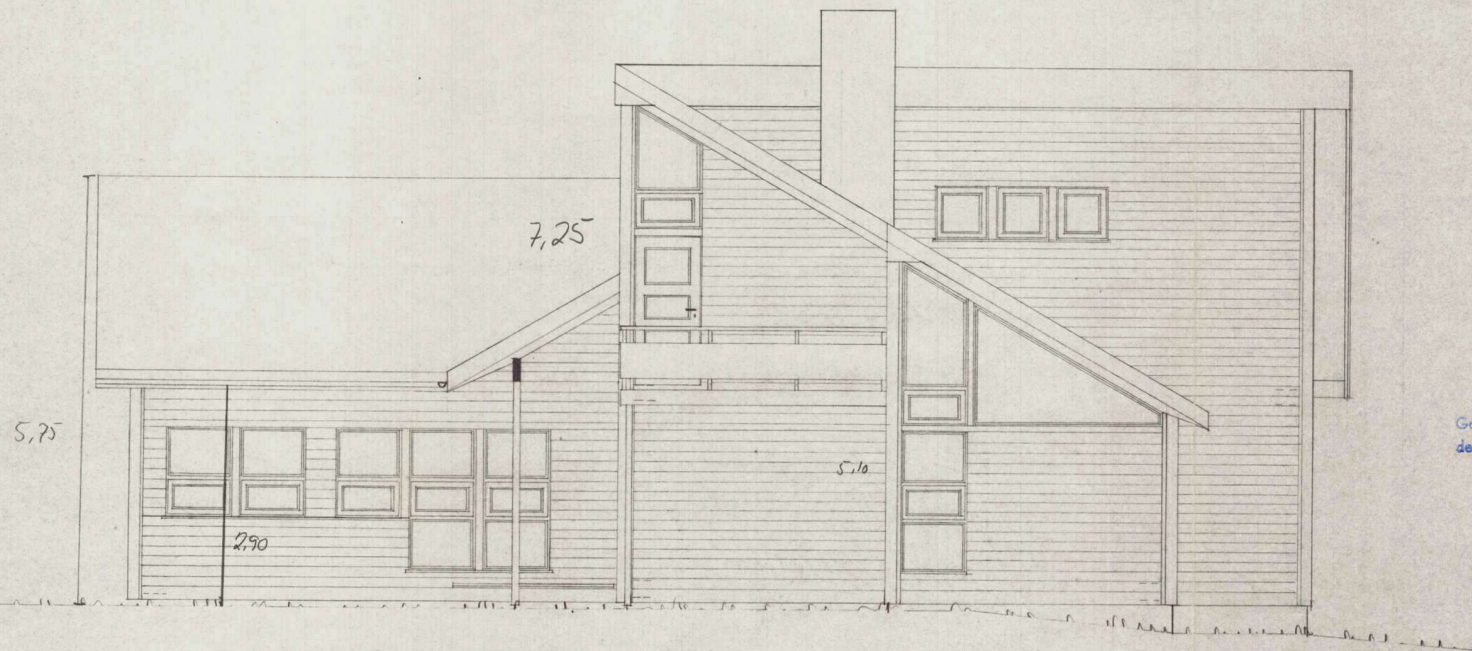
HUS FOR
MARIT OG KAI

Hesteskoen 7
Klæbu

Fasade aust

36-09

MÅL	A50
DATE	10. FEBRUAR 1983
ARK. MÅL JU. MONSEN	
ERSTETEN	
1962 HUNDEHÅRE	
TLE 07-71.69.07	



MOTTATT
25. APR. 1983
Ans: 367 Arkiv: 511
KLÆBU TEKNISK KONTOR

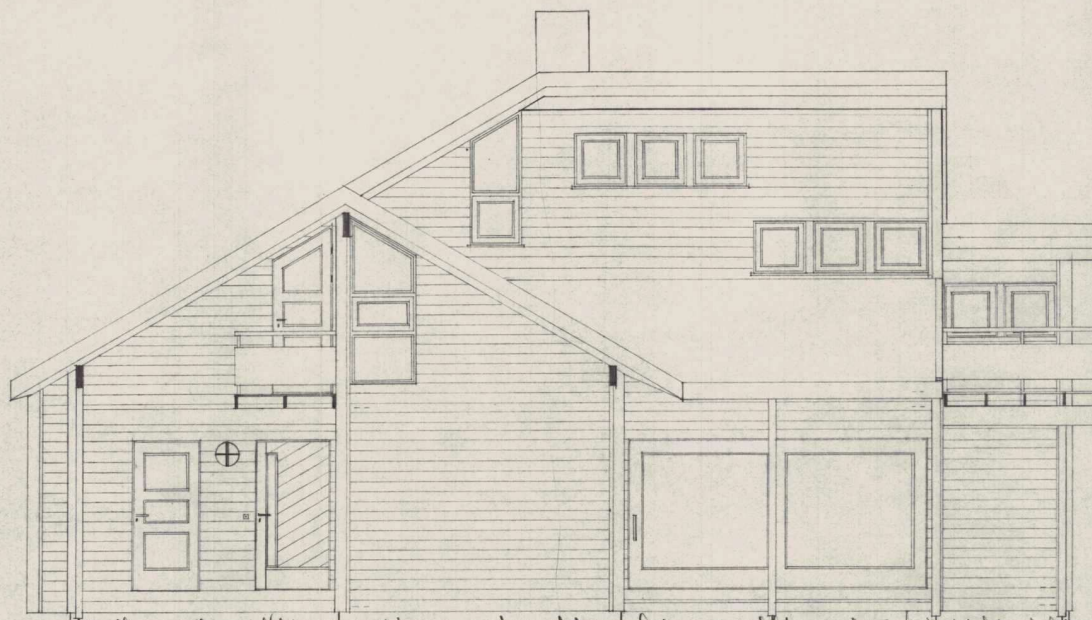
HUS FOR
MARIT OG KAI

Hesteskoen 7
Klæbu

Fasade sør

36-10

MÅL 1:50
DATO 10 FEBRUAR 1983
ARK. MÅL JV. MONSEN
JERSTEN 6
7662 HUNDHAMAREN
Tlf. 07-97 69 07



Godkjent i Klæbu bygningsråd
den 5. 1. 1983, sak 58183.
E. W. Jøntun

MOTTATT
25 APR. 1983
Inn: 369 Arkiv: S 11
KLÆBU TEKNISK KONTOR

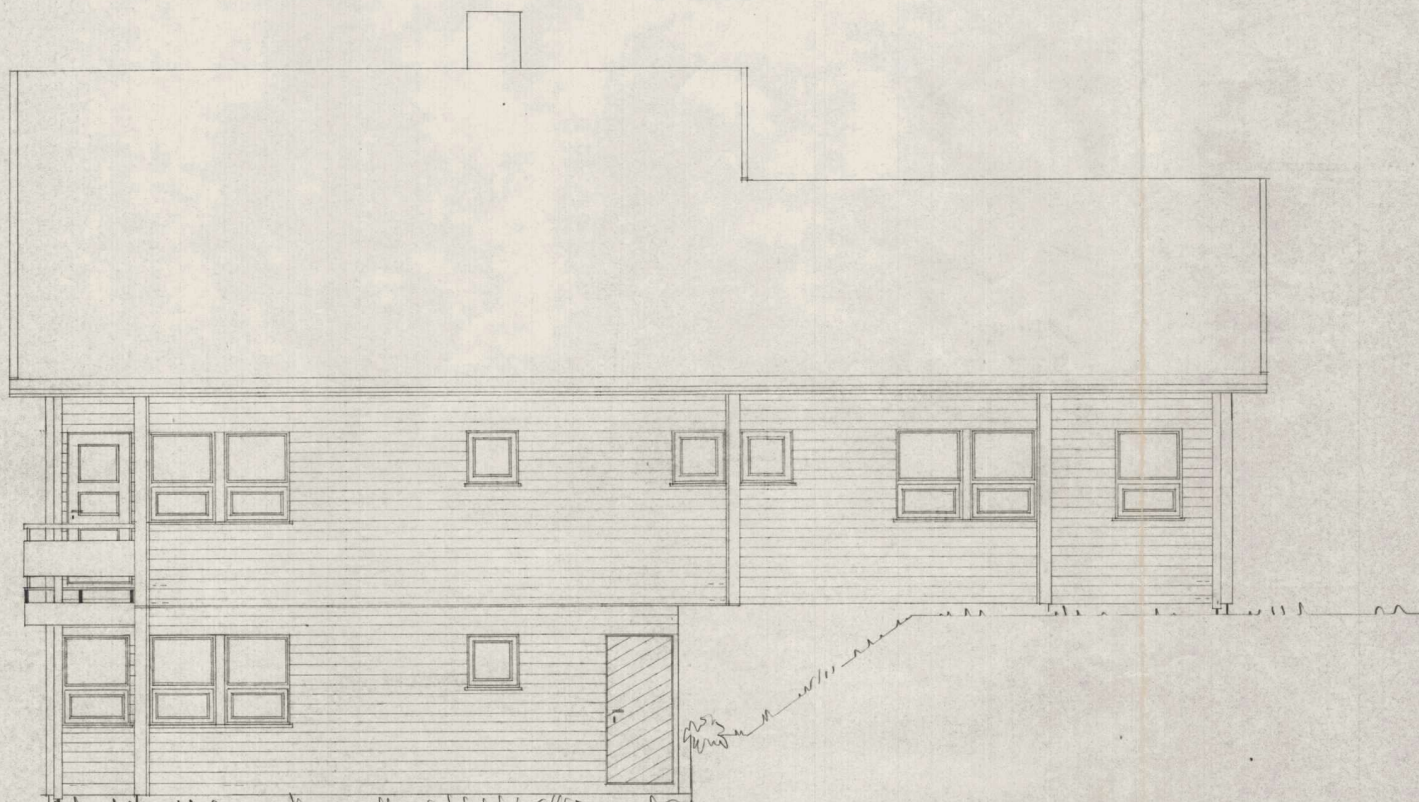
HUS FOR
MARIT OG KAI

Hesteskoen 7
Klæbu

Fasade vest

36-11

MÅL 1:50
DATO 10. FEBRUAR 1983
ARK. MUNK, N. MONSEN
JEDVSTEN 6
7502 HUNDHAMAREN
TEL 07-976907



Godkjent i Klæbu bygningsråd
den 5/9 1983, sak 58/83.
P. Laitin

MOTTATT
25. APR. 1983
Jnc. 367 Ark. 5. II
KLÆBU TEKNISK KONTOR

HUS FOR
MARIT OG KAI

Hesteskoen 7
Klæbu

Fasade nord
36-08

MÅL 1:50
DATO 10 FEBRUAR 1983
ARK. M. MUNK, J. MUNKEN
ERSTATTEN 6
7562 HUNDHAMAREN
Tlf. 07-97 69 07



Bente Haugrønning
Hesteskoen 7
7540 KLÆBU
bente@pilarendom.no

Vår ref.
15/884-2-GNR 21 36

Saksbehandler/enhet
FSO/EIEN/KOM

Deres ref.

Dato
28.10.2015

DISPENSASJON

Gjelder:	Carport. Dispensasjon fra reguleringsplan.
Gnr. Bnr.:	21/36
Omsøkt areal i m ² :	(ca)
Bebygd areal (BYA):	25
Byggested:	Hesteskoen 7
Tiltakshaver:	Bente Haugrønning

Delegasjonssak:

Saken er i henhold til kommunens delegasjonsreglement behandlet administrativt som sak nr. FSK BYG 134/15.

- Kommunen innvilger dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense i samsvar med søknad datert 16.09.2015, jf. plan- og bygningslovens § 19-2.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1.	Gebyr for behandling må være innbetalt.
----	---

Den ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må søkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Naboforhold

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av:

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	E-post:
Postboks 200 7541 KLÆBU	Vikingvegen 8 7540 Klæbu	72 83 35 00	72 83 35 01	postmottak@klabu.kommune.no

Reguleringsplan for Strøket, vedtatt 12.03.1976.

Forholdet til annen lovgivning og private rettsforhold

Denne tillatelse er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Det er en forutsetning for tiltaket/bruken at det innhentes nødvendige andre tillatelser, dersom dette følger av annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

Vurderingsgrunnlag for DISPENSJON

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kulant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf § 19-2 annet ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om dispensasjon fra:

Byggegrense i gjeldende reguleringsplan.

Det er opprinnelig regulert en snuhammer som grenser inntil tomte. Det er regulert byggegrense 5 meter fra snuhammeren. Vegen er en blindvei, og hensikten har vært å sikre tilstrekkelig snuareal for kjøretøy og å opprettholde gode siktforhold.

Tiltaket er plassert 1 meter fra regulert snuhammer. Kommunen kan ikke se at plasseringen er til hinder for å bruke tiltenkt areal til snuplass. Tiltaket vil heller ikke hindre sikt som har betydning for trafiksikkerheten.

Søker har vurdert alternative plasseringer uten å måtte bryte reguleringsplanen. Kommunen er enig med søker om at plasseringen er den beste totalt sett. Alternative løsninger vil enten gi for store ulemper i forhold til trafikkbildet/siktforhold eller beslaglegge verdifulle uteoppholdsarealer. Kommunen mener at tiltaket vil bidra til å klargjøre og definere privat parkeringsareal kontra offentlig regulert snuareal, og vil gi en ryddigere situasjon. Kommunen mener derfor at fordelene er klart større enn ulempene.

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges

Vedrørende klagebehandling

Avgjørelsen kan i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 påklages til fylkesmannen i Sør-Trøndelag innen 3 uker fra den dag melding om denne avgjørelse er kommet fram til søkeren. Klagen skal sendes til Klæbu kommune, Postboks 200, 7541 Klæbu. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Begrunnelsen for vedtaket og nærmere veiledning for å kunne klage gis av bygningsmyndighetene.

Vedrørende gebyr for behandling

Det vil bli fakturert et behandlingsgebyr i henhold til gjeldende gebyrregulativ for Klæbu kommune. Gebyret sendes i eget brev.

Gebyrets størrelse:	6.057,-	kr	Ihht. reg.		Intern kode
Dispensasjonsbehandling	6.057,-	kr	A	14-1	201

Generelt

Det gjøres videre oppmerksom på kommunens plikt til å gå tilsyn med hjemmel i pbl § 25-1, hvilket innebærer at tilsyn kan skje, enten ved å kreve innsyn i dokumenter eller ved fysisk oppmøte på den enkelte byggeplass. Det oppfordres derfor allerede nå til å ta vare på alle dokumenter i saken.

Det vises ellers til hjemmesiden <http://www.klabu.kommune.no> for spørsmål vedrørende gebyrer m.m.

Ta gjerne kontakt med undertegnede ved spørsmål, eller helst per epost til:

frode.solbakken@klabu.kommune.no

Med hilsen

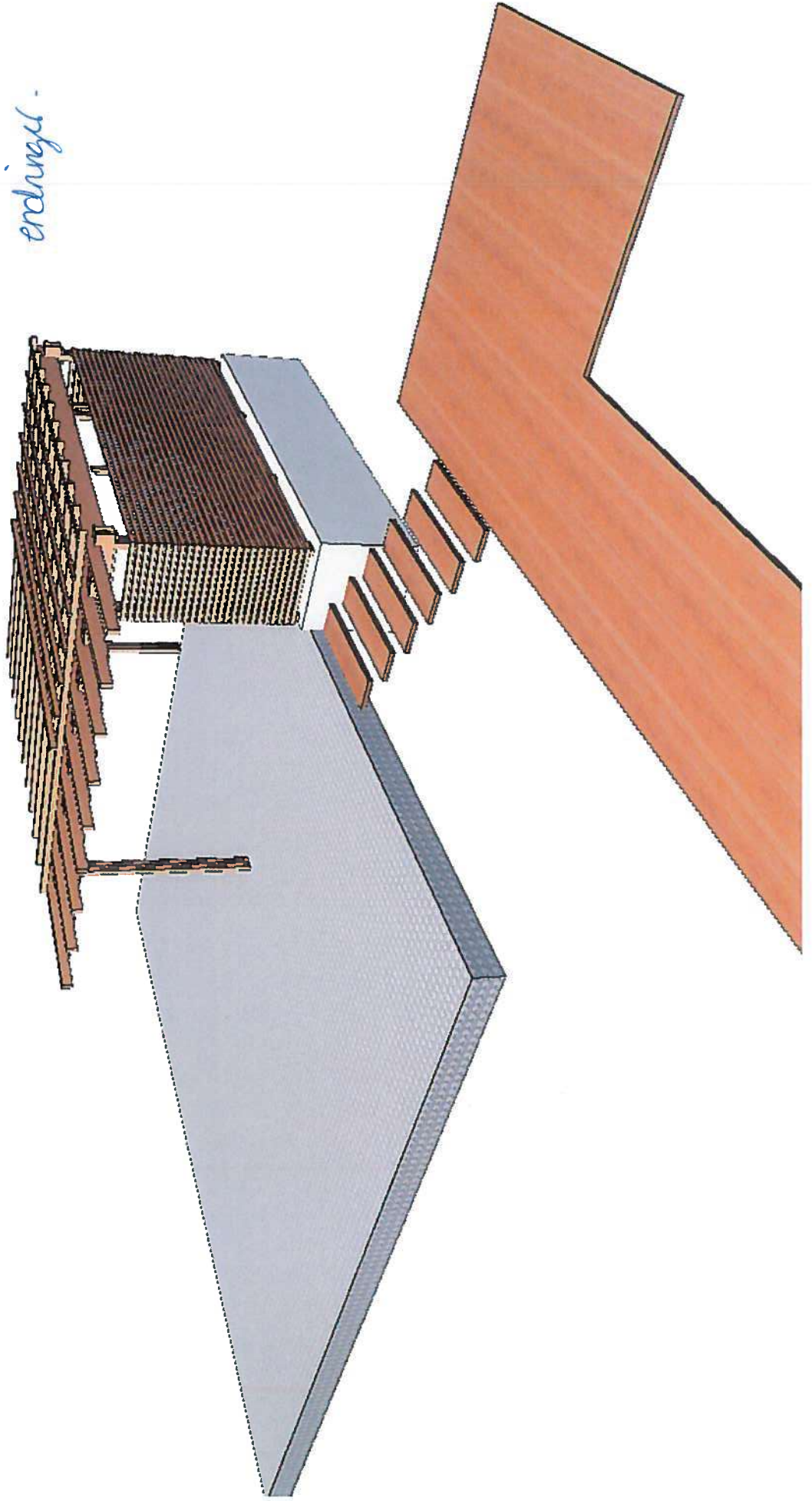


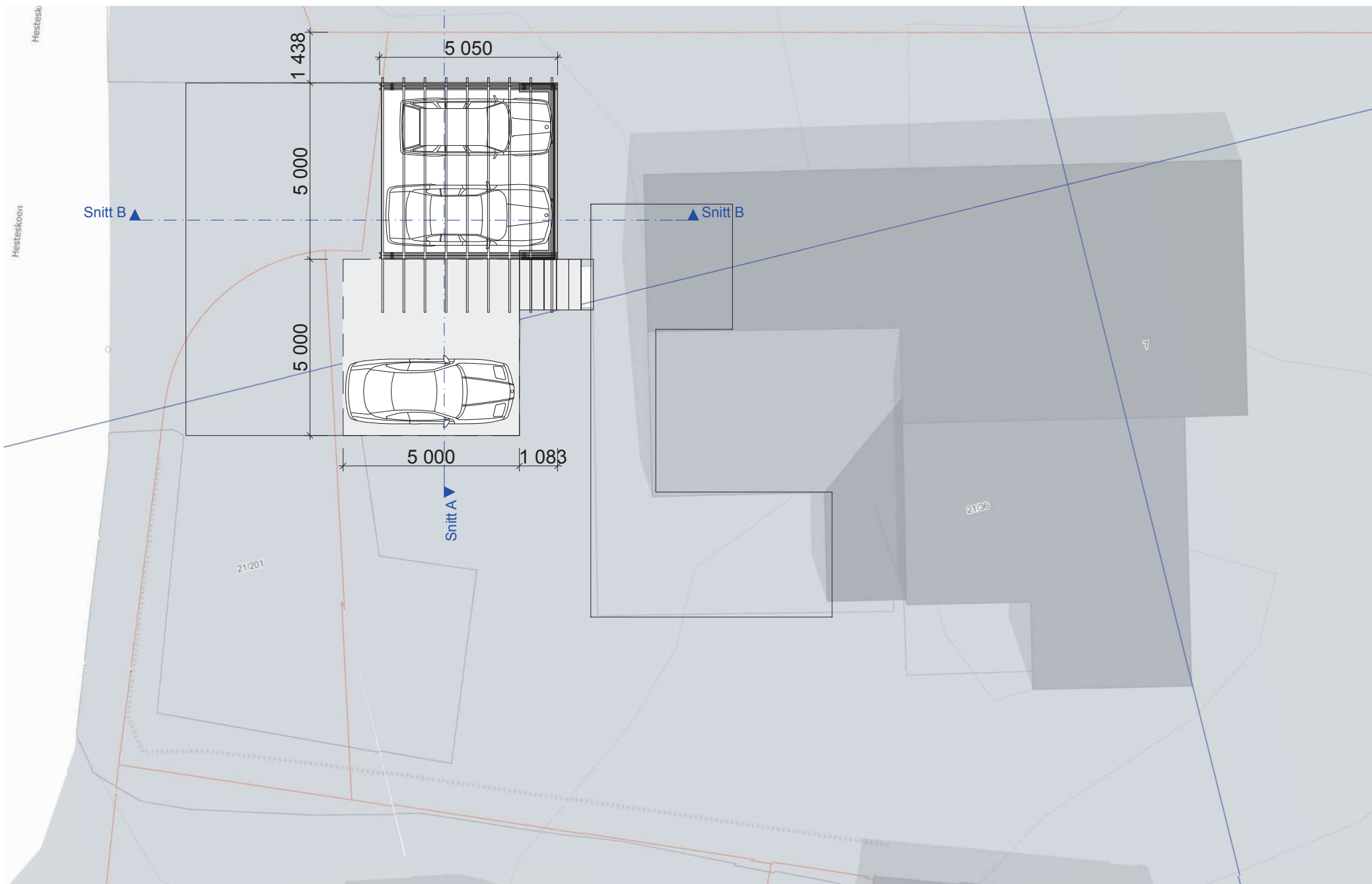
Elisabeth Høyem
Kommunalsjef

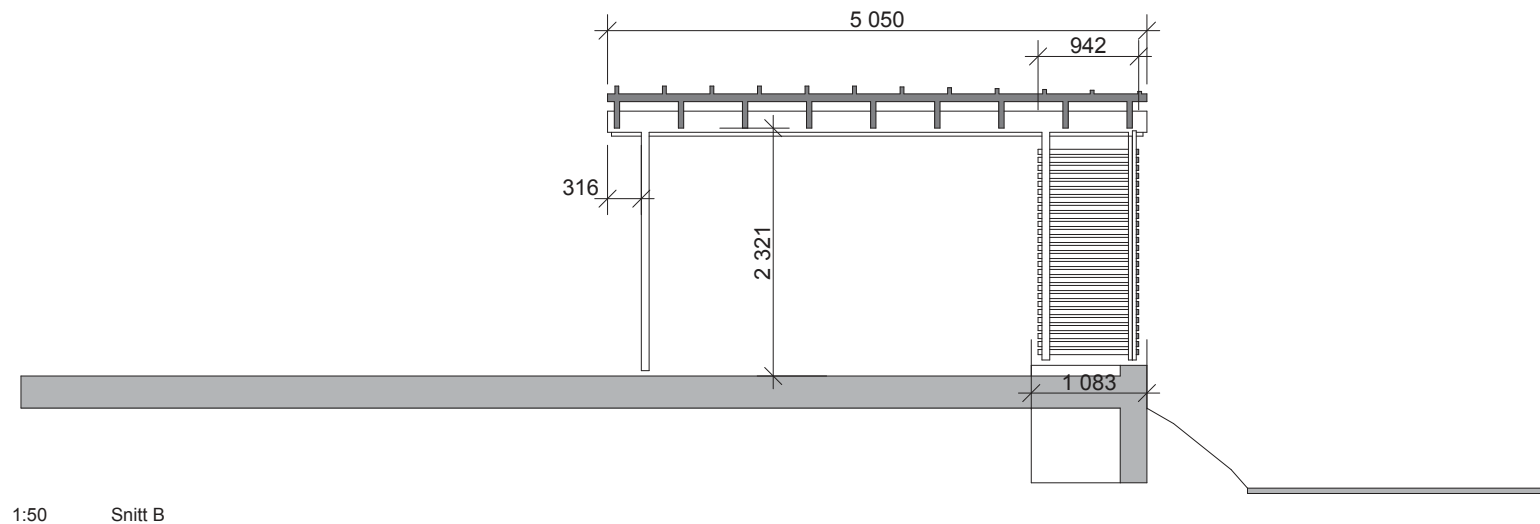
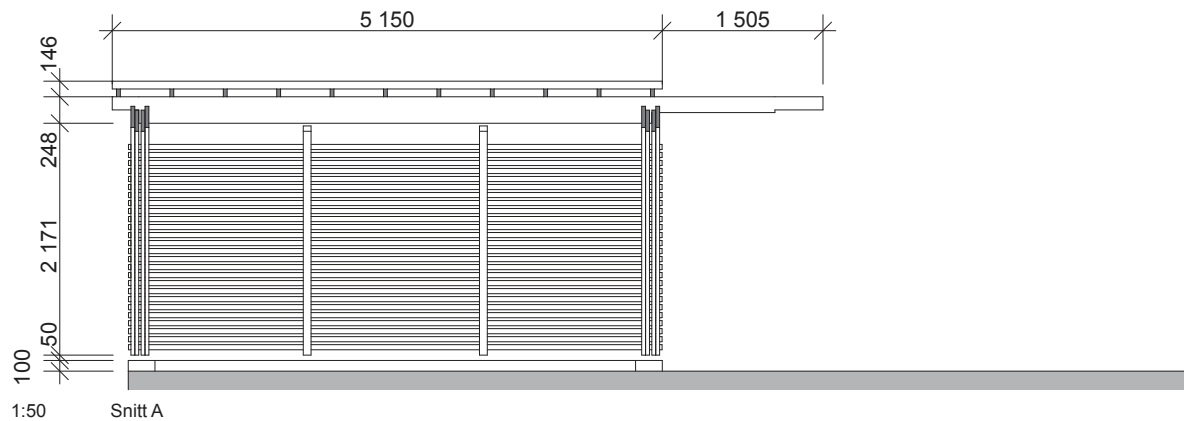


Frode Solbakken
saksbehandler

Illustration av
planlagt carport.
Kan bli mindre
endingsel.

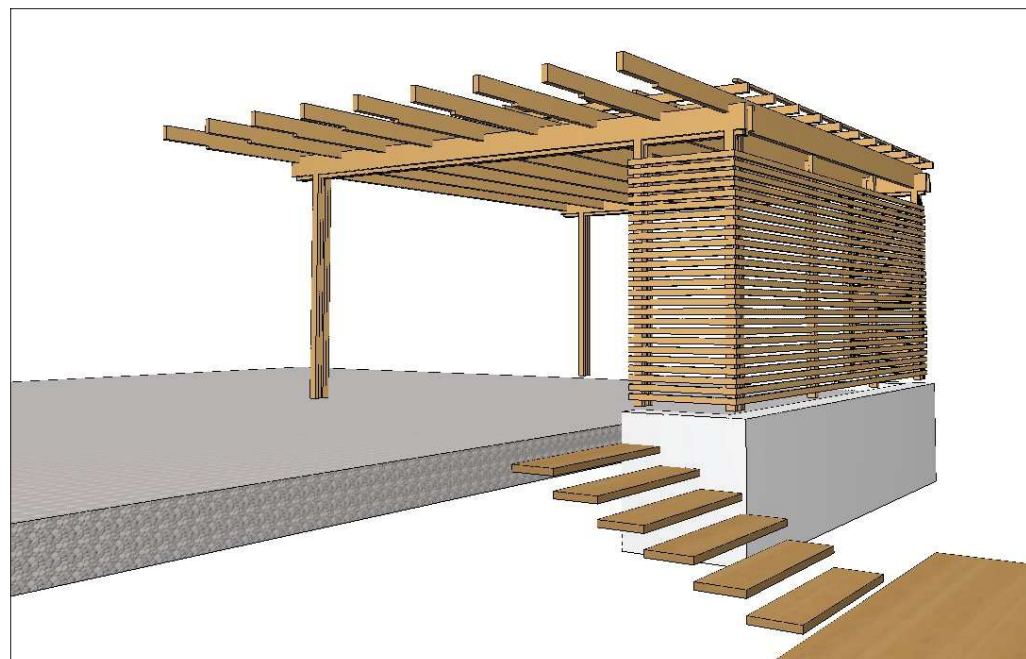








Sett fra veien, nord



Sett fra hagen, sør

☐ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven
- driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M**)

Til bygningsrådet i

24. 08. 90
793 511

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.
Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
19	19	

Søknaden / meldingen gjelder

M	Gnr. 21/36 Bnr. DALBU Festenr. Seksjonsnr.
M	Adresse HESTESKOEN 7
M	Arbeidets art Nybygg ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling ☐ ☒ Annet - beskriv KJELLER AV KJELLER
M	Byggets art Bolit ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Fritids-bolit ☐ Drifts-bygning ☐ ☒ Annet - beskriv EN DEL AV KJELLER TIL HYBELLEILIGHET

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Melding sendt	
Dato	
Dato	
Dato	
Påbygg / tilbygg	
Bygningstype	
Næringsgruppe	
Type byggherre	

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	Plan- og bygningslov ☐	Byggeforskrift ☐	Vedtekter ☐
	Dispensasjonen gjelder:			Plan ☐

Vedlegg

M	☐ Gjenpart av nabovarsel ☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	☐ Fasade-tegninger ☐ Etasjeplan ☐ Snitt ☐ Konstruksj.-tegninger ☐ Statiske beregninger
	☐ Rapp. om grunnundersøkelser ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
	Andre vedlegg Godkjent av Bygningsteknisk etat i Klæbu med/uten merknader den 4/9 1990, sak 45/90 Osl

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Byggesaksreferanse mm.
Kode Nr. (7 pos.)
Kode Nr. (7 pos.)
Kode Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M	Byggherre	M	Søker / melder
Navn	KAI E. HALLAREN	Navn	KAI E. HALLAREN
Adresse	HESTESKOEN 7	Adresse	HESTESKOEN 7
Postnr.	7060	Postnr.	7060
Poststed	KLÆBU	Poststed	KLÆBU
Tlf.	832687	Tlf.	07 832687
Enkeltperson	☐	Offentlig virksomhet	☐
Selskap / lag	☐		
Dato	240890	Dato	240890
Sign.	Kai E. Hallaren	Sign.	Kai E. Hallaren

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M	Regulert område	☐ Ja ☐ Nei	Tillatt utnyttelsesgrad		
M	Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei	Tomteareal		
M	Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
		Avstanden er målsatt på situasjonsplan	☐ Ja	☐ Nei	
		Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta	☐ Ja	☐ Nei	
M	Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			
		☐ Riksveg/fylkesveg Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei	
		☐ Kommunal veg Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei	
		☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	☐ Ja	☐ Nei	
	M	Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold	☐ Ja	☐ Nei	
M	Byggegrunn	☐ Fjell ☐ Grus ☐ Sand ☐ Leire -beskriv			
		☐ Annet			
M	Fundament	☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peier ☐ Annet	-beskriv		
M	Vannforsyning pbl §§ 65,67	Tilknyttet ☐ -offentlig vannverk ☐ -privat vannverk	☐ -annen privat vannforsyning innlagt vann		
		☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	-beskriv		
M	Avløp pbl §§ 66,67	☐ Off. avløpsanlegg ☐ Privat avl.-anl.	Skal det install. vannklosett	☐ Ja ☐ Nei	
			Foreligger utslippstillatelse	☐ Ja ☐ Nei	
M	Drenering BF 87 kap. 42	☐ Selv-drenering ☐ Kultgrøft ☐ Rør			
		Drensvann føres til:	☐ Avløpssystem	☐ Terreng	
M	Overvann	Takvann/overvann føres til:	☐ Avløpssystem	☐ Terreng	
Heis pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis	☐ Ja ☐ Nei	Dersom ja, kreves egen søknad		
M	Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
		Antall bruksenheter (boliger)			
		Bruksareal (NS 3940)	m ²	m ²	m ²
		Bebygd areal (brutto grunnflate)	m ²	m ²	m ²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.	
-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett-betong
3 Betong	4 Metall
5 Tegl	9 Annet
- horisontale konstr. (maks 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett-betong
3 Betong	4 Metall
	9 Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett- betong
3 Betong	4 Metall
5 Tegl	9 Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)	
☐ 0 Ved	☐ 1 Oljefyr- anlegg
☐ 2 Oljefyrt ildst	☐ 3 El.
☐ 4 Oljefyr- anl./el.	☐ 5 Oljefyr- anl./ved
☐ 6 Oljefyrt ildst./el.	☐ 7 Oljefyrt ildst./ved
☐ 8 El./ved	☐ 9 Annet

Etasje-spesifikasjon				
Etg.	ant. bol- liger	Bruksareal		
		bolig	annet	totalt
Sum				

[illegible]

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer ☐ Ja ☐ Nei				
Brannvern	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse				
	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	
	- beskriv				
	☐ Ikke krav				
BF 87 Del 3	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		
	- brannalarm/røykvarsler	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja ☐ Nei		
	- slukningsredskap	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja ☐ Nei		
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
BF 87	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	☒ Ja	☒ Ja ☐ Nei		
* 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
* 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja	☒ Ja ☐ Nei		
* 43	- bygningsdeler	☒ Ja	☒ 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	☐ Ja ☐ Nei		
* 52	- lydforhold	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja ☐ Nei		
* 53	- varmeisolasjon og tetthet	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja ☐ Nei		
* 54	- tilfluktsrom	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.					

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknaden/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggarbeid på boligeiendom. Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjonsplan

Det eller de planlagte byggarbeidene eller meldepiktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:

- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller levegge forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebansens midtlinje.

Nabovarsling

- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

Dispensasjons-søknader

Hvis det planlagte byggarbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.

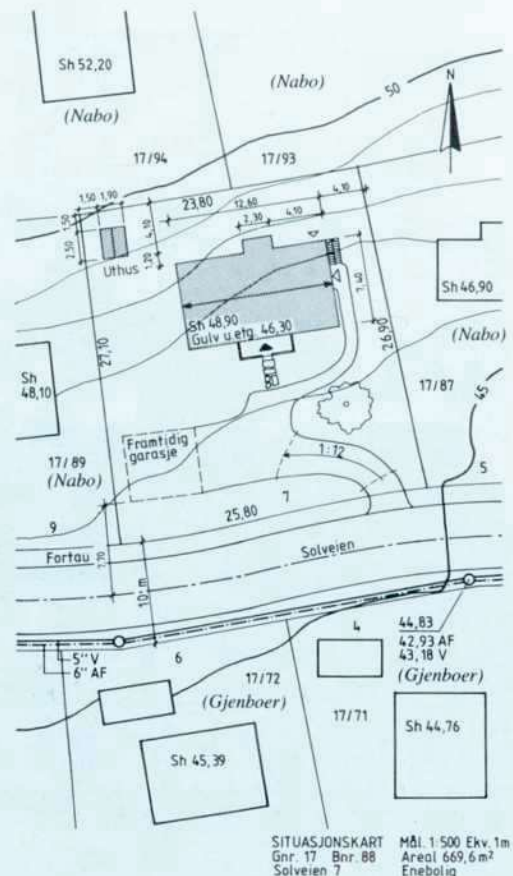
Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet/bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.



Jnr. 601/90

(Kommune)

Klæbu kommune

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 93

Anmelder

Kai Edin Hallaren
Hesteskoen 7

Byggherre

Kai Edin Hallaren
Hesteskoen 7
7060 Klæbu

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hesteskoen 7	21	36		

Deres søknad	Dato 24.08.90		
Arbeidets art	ombygging		
Byggets art	bolig		
Behandling/vedtak	fullmaktsak saksbehandler: S.Solheim	Vedtak dato 04.09.90	Saksnr. 45/90
Merknader	- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. Pbl. § 93. - Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. Pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98. - Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. Pbl. § 97.2. For øvrig må arbeidene utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Klæbu	19.12.90	<i>Solheim</i>

KOPI
SENDT

☐ ansvars-
havende

☐ andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

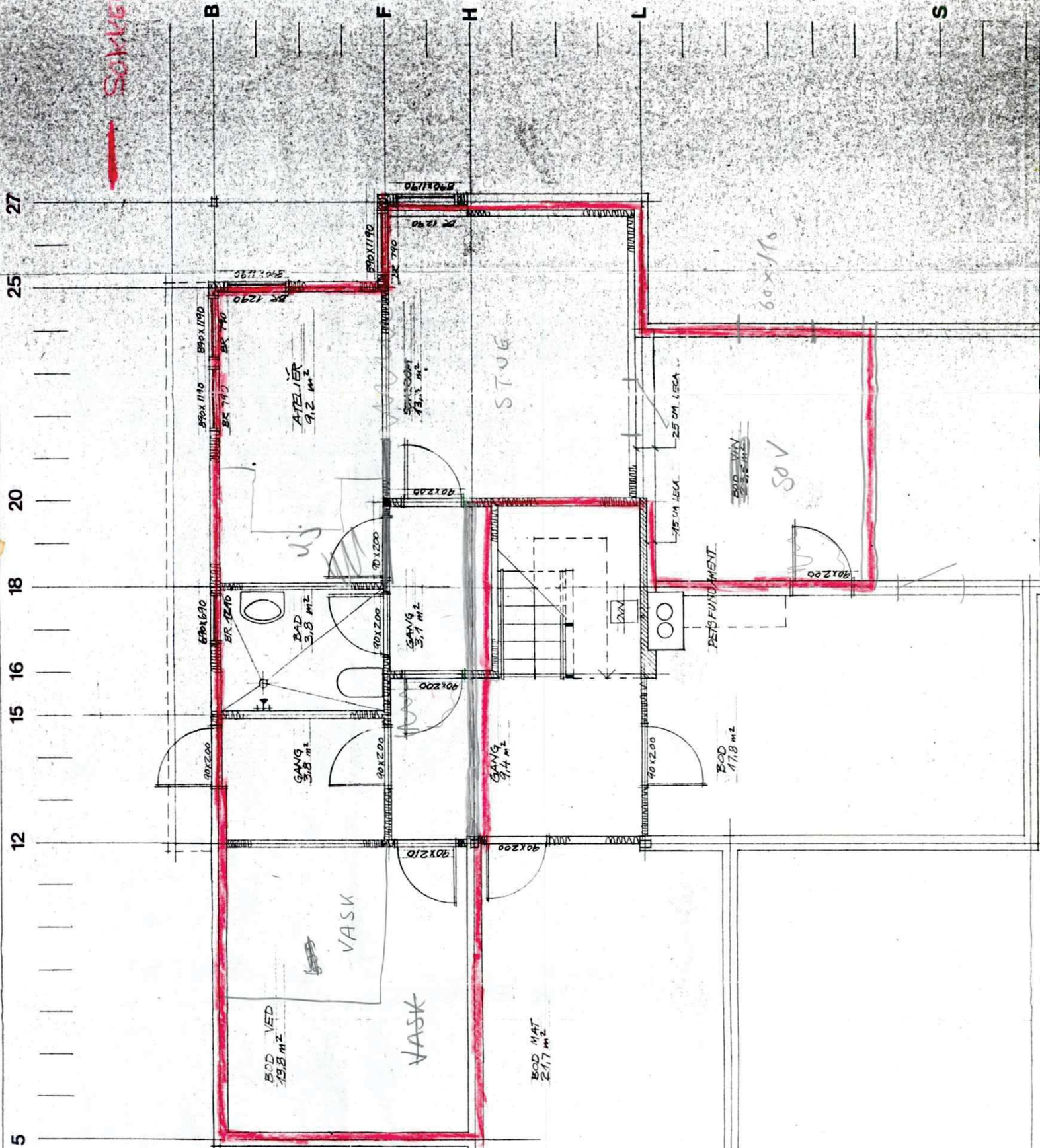
Navn

Adresse

Navn

Adresse

2309



Hesteskoen 7

Nabolaget Rydland/Finnmyra/Torvmarka - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hesttrø	4 min	🚶
Linje 23, 72, 83, 112	0.3 km	
Heimdal stasjon	16 min	🚗
Linje F6, R60, R70	10.9 km	
Trondheim S	27 min	🚗
Linje F6, F7, R60, R70, R71	22.3 km	
Trondheim Værnes	42 min	🚗

Skoler

Sørborgen skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
367 elever, 20 klasser	1.5 km	
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min	🚶
243 elever, 17 klasser	1.5 km	
Tiller videregående skole	14 min	🚗
580 elever, 30 klasser	11.1 km	
Kristen videregående skole - Trøn...	14 min	🚗
480 elever	11.4 km	

«Nærhet til natur. Lysløype, stier og elv i nærheten. Stille område med lite trafikk. Kort veg til kjøpesenter osv, uten å bo midt oppi det. Trygt for barn.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

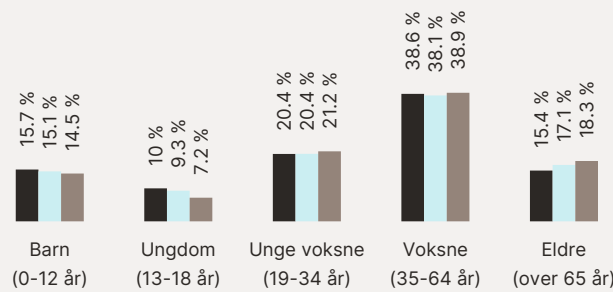


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rydland/Finnmyra/Torvmarka	2 971	1 208
Klæbu	3 795	1 627
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hesteskoen barnehage (1-5 år)	2 min	🚶
56 barn	0.2 km	
Sletten barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
38 barn	0.8 km	
Klæbu barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
44 barn	0.8 km	

Dagligvare

Coop Extra Klæbu	4 min	🚶
Bunnpris Klæbu	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.4 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

- 

Kulturhus (Hallsetheimen)

Aktivitetshall

6 min

0.5 km
- 

Klubbhallen aktivitetssal

Aktivitetshall

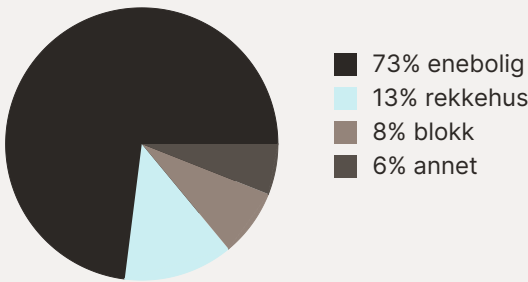
18 min

1.6 km
- 

Klæbu Treningssenter

6 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

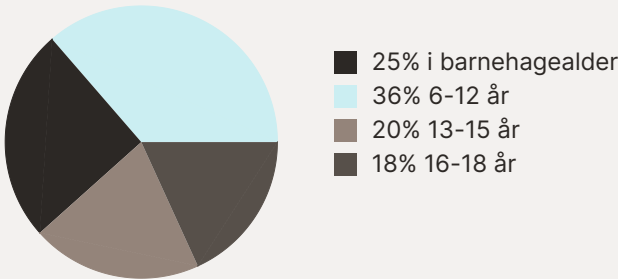
Tillertorget

15 min
- 

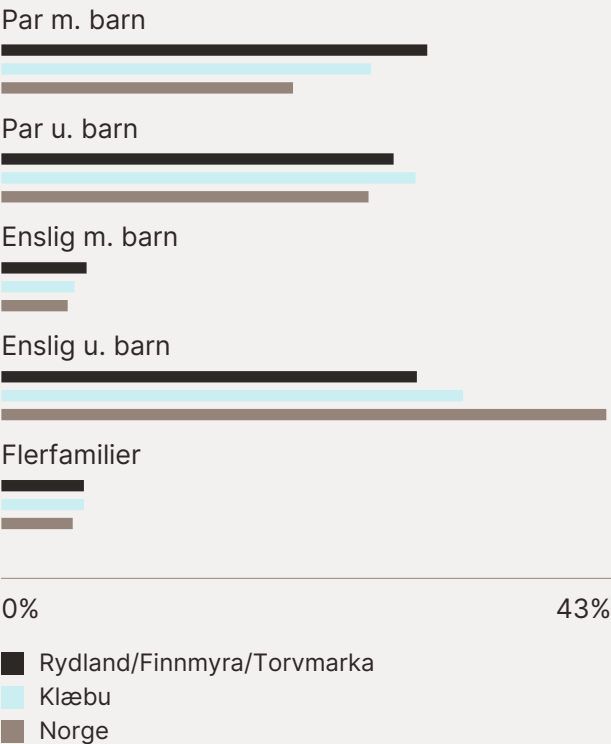
Apotek 1 Klæbu

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

