JACOB B. BULLS VEG 2

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114250106

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kari Mette Bangstad	Bård Eirik Dalhøi

Gateadresse
Jacob B. Bulls veg 2

Poststed	Postnr
Trondheim	7024

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 28

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6700472

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250106

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 1 etg og sokkel AB Rør, Vaskerom Sokna rør, 2 etg. Raphaug rør (nedlagt)

Arbeid utført av: AB rør AS, Raphaug rør AS, Søkna rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1 etg: 1998, 2 etg 2011, sokkel 2015

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av e-verket

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt i garasje 2024

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Membranpåføring bad 2 etg (egenjobb) Vurdert av fagarbeider etter utført arbeid.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 114250106

15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette skal utføres før salg av boligen

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terasse egeninnsats

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sokkel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent utleiedel fra kommunen

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommens gnr/bnr 104/2288 er et mindre areal som grenser til og skal tillegges eksisterende bebygd naboeiendom, gnr/bnr 104/2246. Overføring av skjøte skal foregå før salg av eiendommen.

Document reference: 114250106

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114250106

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Mette Bangstad	d27fde8b71e123336366a21e808f5919640e55b8	18.03.2025 21:40:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Eirik Dalhøi	1bb937c3001dc35be21278c67f09edc9e5488dc3	18.03.2025 21:43:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114250106

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

Jacob B. Bulls veg 2
7024 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1962
BRA: 326 m^2
BRA-i: 307 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	23	20	1	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Jacob B. Bulls veg 2
7024 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29369

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres noe salt/kalkutslag på nedre del av innvendig grunnmursflater. dette kan skyldes en kombinasjon av eldre drenering og kapillært opptrekk.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er fritt eksponerte murvegger i kjeller og fuktsøk er foretatt på disse.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det er mest fukt i nedre del av vegg og fuktmølingen avtar oppover på vegg. Det indikeres ikke fukt fra mellom 130cm og oppover.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Yttervegger

Oppsummering

Panel mot nord og sør er fra byggeår. TG-2 på bakgrunn av alder på panel på vegger som ikke er byttet.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det er noe mose på taket. Taket ble rengjort i 2024.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: Til 2 etasje

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det er foretatt en rensing og service av gamle rør i 2023/24.

Varmesentral: Varmepumpe

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Våtrom: Bad 1 etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad 2 etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et innebygd badekar som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad utleiedel

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Kjøkken: Kjøkken loftstue

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert koketopp på dette kjøkkenet og derfor ikke krav til avtrekk.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er revet vegg til soverom ved kjøkken, dette er i dag spisestue.
Det er revet vegg mellom 2 soverom i 1 etasje og dette utgjør i dag et stort hovedsoverom.
Vaskerom og bad er slått sammen til et stort bad.
Vaskerom er flyttet til bod ved inngang.
Bad i 2 etasje er utvidet med areal som opprinnelig var et tekjøkken.
Kjellerstue er opprinnelig en bod. Kjellerstue er utvidet noe med at det er satt opp en vegg i garasje.
Det er etablert soverom på stue i utleiedel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.3.2025

Rapportdato
11.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bård Eirik Dalhøi**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Kari Mette Bangstad**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jacob B. Bulls veg 2, 7024 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**104**	Bruksnr:	**363**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1962**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med utleie som er bygget i 1962, Huset ble bygget på med loft 1990.
Det er sokkeletasje, 1 etasje og loft.
Det er støpt gulv i sokkel og etasjeskille i betongdekke mellom sokkel og 1 etasje. Mellom 1 etasje og loft er det trebjelkelag.
Støpt grunnmur i betong og bindingsverkskonstruksjon med liggende panel.
Saltakkonstruksjon som er tekket med takstein.
2 lags isolerglass i vinduer.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Huset ble påbygd med saltak og en etasje til.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	115	96	19	0	0
1. etasje	141	141	0	0	54
2. etasje	70	70	0	0	7
Totalt m²	**326**	**307**	**19**	**0**	**61**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	100	70	30
Totalt m²	**100**	**70**	**30**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	115	74	41	Utleiedel: Gang, kjøkken, stue, soverom, bad Hoveddel: Gang, teknisk rom, kjellerstue.	Utleiedel: bod Hoveddel: 2 boder.
1. etasje	141	141	0	Entre/gang, omkledningsrom/soverom, soverom, bad, toalett, stue, spisestue og kjøkken.	
2. etasje	70	69	1	Loftstue, kjøkken, bad og 2 soverom	Bod:
Totalt m²	**326**	**284**	**42**		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Boligen er oppdelt i flere boenheter i kjeller som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres noe salt/kalkutslag på nedre del av innvendig grunnmursflater. dette kan skyldes en kombinasjon av eldre drenering og kapillært opptrekk.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell

Det er byggegrunn av flossberg.

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Det er delvis innredet kjeller, samt garasje og noen boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er fritt eksponerte murvegger i kjeller og fuktsøk er foretatt på disse.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det er mest fukt i nedre del av vegg og fuktmølingen avtar oppover på vegg. Det indikeres ikke fukt fra mellom 130cm og oppover.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2 etasje

Type	Balkong
Det er balkong i 2 etasje. Det er utgang fra loftstue	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Terrassedør med glass.

Heve skyvdør på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer i 1 etasje ble byttet i 2005, et vindu på omkldningsrom er fra 2021.
Vinduer i utleiedel i kjeller ble byttet i 2015. Stort vindu i utleiedel er glasses byttet, men ikke selve rammen.
Vinduer i 2 etasje er byttet i 1990. - Vinduer fra 1990 får TG-2
Vinduer i kjeller tilhørende hoveddelen av huset er fra byggeår. - Vinduer i denne delen av kjelleren får TG-2

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Vinduer i 1 etasje ble byttet i 2005, et vindu på omkldningsrom er fra 2021.
Vinduer i utleiedel i kjeller ble byttet i 2015. Stort vindu i utleiedel er glasses byttet, men ikke selve rammen.
Vinduer i 2 etasje er byttet i 1990. - Vinduer fra 1990 får TG-2
Vinduer i kjeller tilhørende hoveddelen av huset er fra byggeår. - Vinduer i denne delen av kjelleren får TG-2

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning

Det er liggende panel på boligen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Panel på vegg mot sør ble byttet i 2021. TG-1, nytt panel og vindsperre, ny ytterdør og nytt vindu i 2021.
Panel på vegg mot nord byttet ifbm fasadeendring i 2005. TG - 1, veggen ble også foret ut med 5cm og ny isolasjon
Dette gjelder vegger i 1 etasje.

Øst- og vestvegg: opprinnelig panel i 1. etg.
2. etg nytt panel og isolasjon i forbindelse med bygging av loftetasjen i 1990.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Panel mot nord og sør er fra byggeår. TG-2 på bakgrunn av alder på panel på vegger som ikke er byttet.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Loftet er innredet i 1990, huset ble bygget på 1 etasje. Innredning av loftet ble da utført.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall

Det er renner og nedløp av metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Renner og nedløp ble ifbm bygging av 2 etasje gjort. Dette var i 1990.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Taket er tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det er noe mose på taket. Taket ble rengjort i 2024.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

Da det ble feiet for 2 år siden, ble det krav om plattform. Plattform er etablert, feier har ikke vårt å feiet boligen siden.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag, Betongdekke

Det er støpt gulv i kjeller, det er betongdekke mellom sokkel og 1 etasje og trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl

Det er en eldre teglsteinspipe, som er rehabilitert i 2011/12 med stålrør som nytt røykrør.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: koketopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Kjøkken: Kjøkken loftstue

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det er kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrert kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen

Det er ikke etablert koketopp på dette kjøkkenet og derfor ikke krav til avtrekk.

Oppsummering av avtrekk	TG-IU

Det er ikke etablert koketopp på dette kjøkkenet og derfor ikke krav til avtrekk.

6.16 Kjøkken: Utleiedel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer:

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er revet vegg til soverom ved kjøkken, dette er i dag spisestue.
Det er revet vegg mellom 2 soverom i 1 etasje og dette utgjør i dag et stort hovedsoverom.
Vaskerom og bad er slått sammen til et stort bad.
Vaskerom er flyttet til bod ved inngang.
Bad i 2 etasje er utvidet med areal som opprinnelig var et tekjøkken.
Kjellerstue er opprinnelig en bod. Kjellerstue er utvidet noe med at det er satt opp en vegg i garasje.
Det er etablert soverom på stue i utleiedel.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker i bod.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.19 Trapp: Til 2 etasje

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen mangler stedvis rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er avløpsrør av plast og støpjern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ja det er gjort arbeider ifbm oppusinng av bad og vaskerom.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er vannrør av kobber og kobber med plastkappe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbieder ifbm oppussing av kjøkken, bad og vaskerom.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider med det elektriske anlegget ifbm oppussing. Store deler av det elektriske anlegget er byttet og moderne.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

6.24 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme

Det er vannbåren varme vi varmepumpe luft til vann.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er ettermontert en varmekonverter i 2023/24.
Det er foretatt en rensing av rør i 2023/24.
Anlegget i kjeller med oppvarming og varmtvannstank ble byttet i 2014.
Selve rørene er fra byggeår.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er foretatt en rensing og service av gamle rør i 2023/24.

6.25 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe ble montert i 2018

Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke kjent når det var service på varmepumpe.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
300	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er natrulig ventilasjon gjennom luftespalter på vinduer og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med vannbåren varme. Det er malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 1998	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er dusjhjørne med glassvegger, 2 servanter på servantskap og vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig avtrekk fra våtrommet som går over tak.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ventilering av rommet bør etableres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg mot våtsone fra stue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på gulv med vannbåren varme og malte flater på vegg. Malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet ble pusset opp i 2021. (Gulv og membran ble ikke tatt.)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er en vask og opplegg for vaskemaskin	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er ikke foretatt hulltakking på vaskerommet, da det ikke er overflater som er direkte disponert for vann.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.30 Våtrom: Bad 2 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Det er flis på vegger og flis på gulv. Malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble pusset opp og bygd ut i 2011.

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

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Sluket er plassert under et innebygd badekar som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
dobbel vask på servanskap, badekar, vegghengt toalett og dusjnisje med glassdør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig avtrekk gjennom lufteventil	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg til dusjsone fra kott på loft. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.31 Våtrom: Bad utleiedel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderomsplater og vinylbelgg på gulv. Malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig avtrekk fra bad.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.32 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Sokkeletasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

1. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

Loft



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

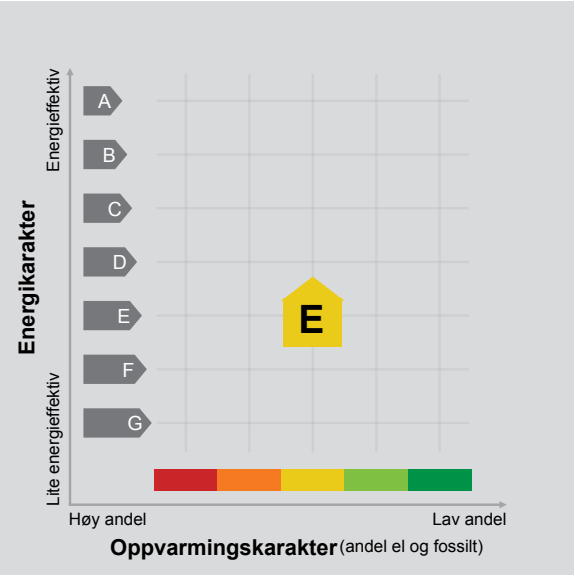
TAKST MIDT-NORGE

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

ENERGIATTEST

Adresse	Jacob B. Bulls veg 2
Postnummer	7024
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	363
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10527155
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103694
Dato	08.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	307
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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. Montér 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr. 800/61
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 12.6.61.	Sak nr. 61/448

Situasjonskart og byggemelding fra Helmer Hansen på enebolig med hybelleilighet i sokkel på Åsly II, Granlia, Kystad.

Vedtak:

Ad. situasjonskartet:
Tomten er byggeklar så snart kloakkanlegget er ferdig utført etter helserådets anvisning og godkjent av dette.
Septiktank må bygges.
Refusjon for gateopparbeidelse og legging av kloakk skal betales med kr. 1.250,-. Betalingen skjer ved henvendelse til herredsingeniøren i Strinda.

Ad. byggemeldingen:
Huset tillates plasert som vist på situasjonskartet, med forbehold om at de oppgitte avstander til veger og grenser er riktige. Dette må kontrollmåles ved utstikning.
Garasje og fyrrom må utføres med forskriftsmessige branndører.
På rom som ikke får ovnsoppvarming må det legges opp fast monterte elektriske ovner.
Statiske beregninger og armeringstegninger av dekke over garasje må innsendes.
Byggetillatelse betinget av sirkulærets avsnitt A pkt. 1,3 og 5. Byggherren må dessuten rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B samt C pkt. 3,9 og 25.

Skrelles å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

Aasg. Bjørnums Trykkeri, Trondheim 3000-7-60

STRINDA
BYGNINGSKONTOR

J.-nr. [illegible] 1961

d.nr. 800/14

Byggeanmeldelse

Søkers 6104/3 | Behandlet 12. JUN. 1961

STRINDA BYGNINGSRÅD

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsloven § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret datert og undertegnet.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

~~Åsly II~~ Jakob B. Bulls veg nr. 2.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på g.nr. 104, b.nr. [illegible]

~~Jacob B. Bulls~~ vei nr. 2 ~~xxix~~ aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse). 2-mannsbolig (Enebolig med hybelleilighet i sokkel.)

Strinda, den 9.5. 1961

Helmer Hansen

Knut Henrik Andersen

Byggherre: Helmer Hansen

Adresse: Elvegt. 8

Anmelder: Ark.mnal Knut-Henrik Andersen

Adresse: Olav Tryggvasons gt. 24

Ansvarshavende: Anmeldes senere

Adresse:

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 815 m²

Eldre bebyggelses areal 0 m²

Nye bygningers areal ca 1100 m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Situasjonskart mål 1:1000 og 1:250
1205
1206
1207
1208
1209
1210
1211
1212

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

Fjellgrunn

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
2 rader 2 1/2" drensrør. Stikkledninger tilknyttes foreliggende offentlig hovedkloakk og hovedvannledning.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: --

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: --

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.) --

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: Nei

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Veg opparbeidet fram til tomta.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII). Ingen

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekking av fasaden: --

§ 66, passus 3. Sokkelframspring: --

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: --

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:
Forskriftsmessig lufting av golv i sokkelleilighet og mot kjeller

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
Minsteavstand til nabogrense 4,3 m

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: 16 m

§ 80 og 113. **Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:**
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II—X).

A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold).

Betong B-200

B.) Etasjene:

3/4" x 4" bindingsverk, stenderavstand 90 cm c/c utlekttet liggende panel.

§ 81. **Isolasjon:** Sokkelleilighetens golv:15-20 cm løs Leca på kult med 4 cm påstøp, golvet luftes.Sokkelleiligheten isoleres med 10cm mineralull mot yttervegg, 5 cm mot kjeller. 1.etg. golv isoleres med 8 cm elasticrete,yttervegger 10 cm mineralull.Loftsbjelkelag 15 cm miner.ull.Kjeller isoleres med 7,5 cm treullsementplater.

§ 87. **Taktekking:**
(Se dept. forskrifter kapt. XII).

Papptekking.

§ 89—92. **Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:**
80 cm bredde, 42° stigning.

§ 99—103. **Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:**
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).

Murt pipe med 1 x 1 st. løp for oljebrenner og 1x1 st. løp fra peis. Alle beboelsesrom har sentralvarme. 1 st. mot treverk.

§ 104—107. **Etasjehøyder, rummenes gulvflate og lysareal:**

Fremgår av tegninger.

§ 108. **Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:**
Hovedleilighet har eget vaskeri og tørkerom, har dessuten delvis overbygget tørkeplass ute. Hovedleilihet har loftsbod på samme plan, matbod i kjeller, Sokkelleilighet har loftsbod og matbod i kjeller. Peisved lagres under kjellertrapp.

§ 109. **Klosetter:**

Adskilt WC i hovedleilighet, WC i baderom i sokkelleilighet.

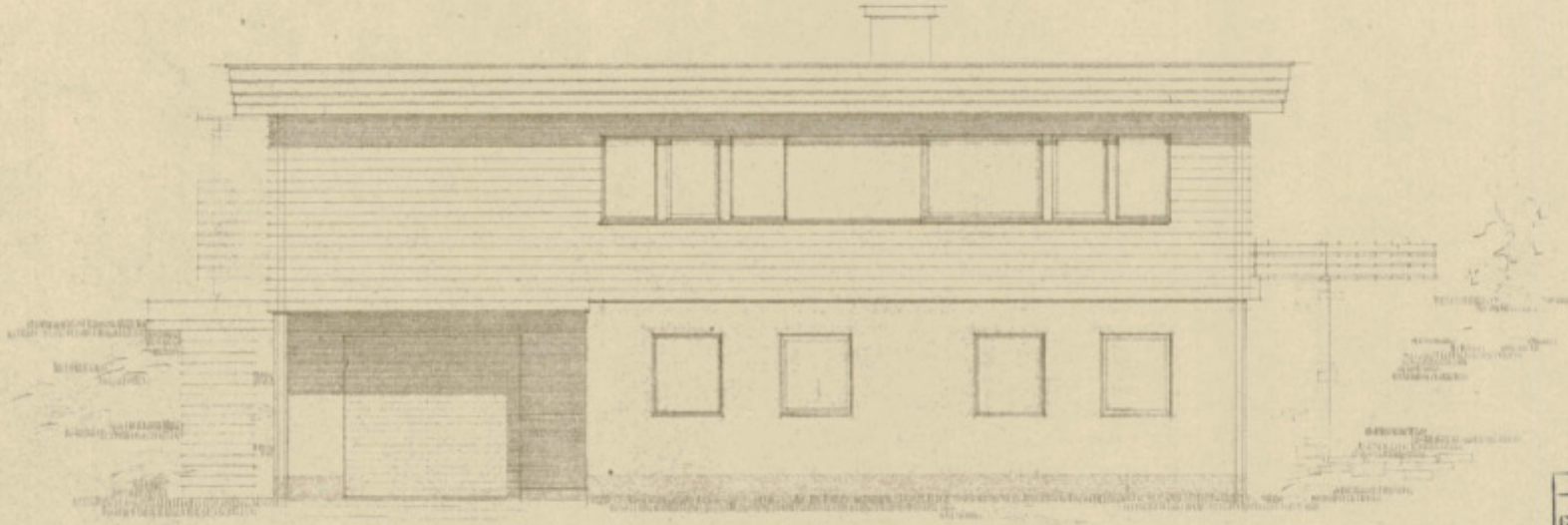
§ 148. **Innhegning:**

Minst mulig, dvs. lett nettinggjerde til hekken har vokst seg robust nok til å stå alene.

Ytterlige opplysninger: --

Gjeldende servitutter:

Ingen



Sak nr. 610413 | Behandlet 12 JUN 1961
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSKONTOR
Tatt 1961
Lic. Bet Kl

ARKITEKT MNAL KNUT-HENRIK ANDERSEN
GLAD FATTIGMANNS GATE 31 — TRONDHEIM
TELEFONER: KONTORET 24430 — PRIVAT 23631

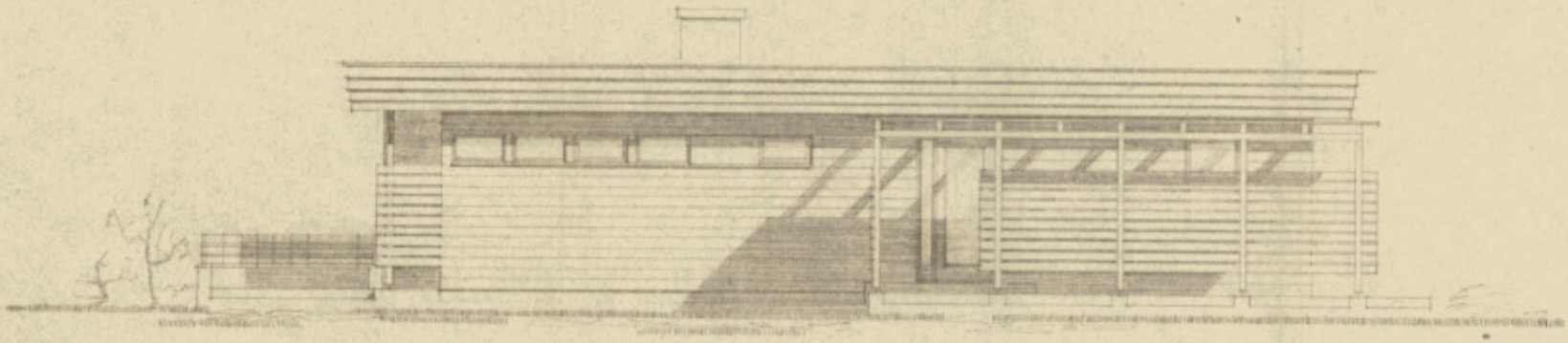
MÅL. 1:50

ENEBOLIG
FOR HELMER HANSEN
NORDFASPE

A.S. 61

Nr.

II 62 c II



Sak nr. 610413 | Behandlet 12 JUN 1961
STRINDA SYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSINSPEKTØR
13 JUNI 1961
Lic. Bco

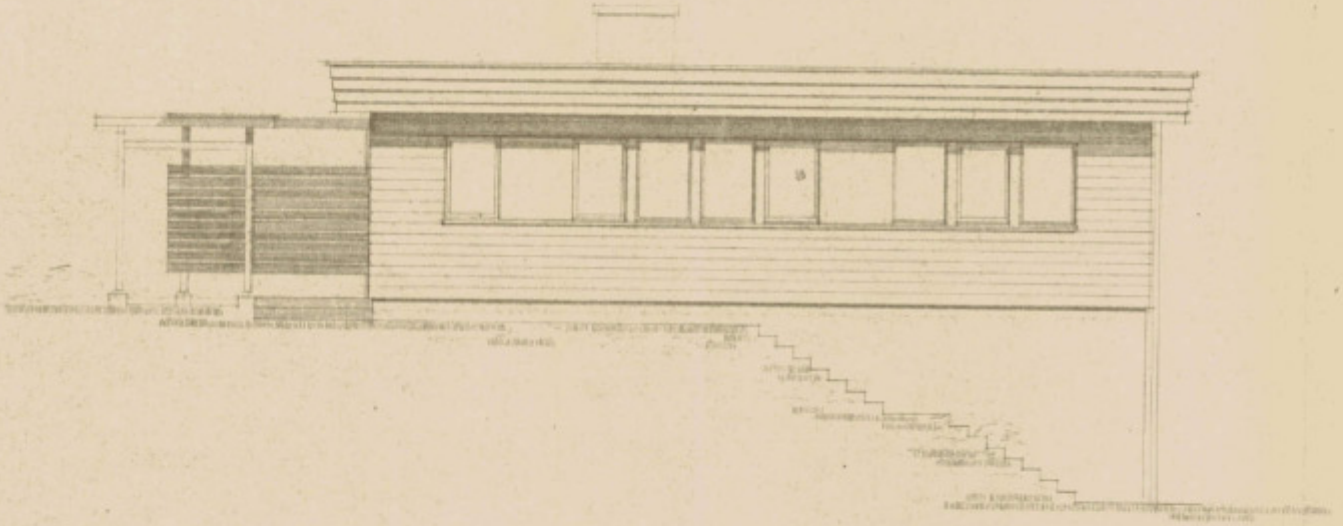
ARKITEKT MNAL KNUT-HENRIK ANDERSEN
OLAV TRYGGVASONS GATE 24 — TRONDHEIM
TELEFONER: KONTORET 24439 — HJEMME 20405

MÅL 1:50

ENEBOLIG
FOR HELGER HANSEN
SØRFASADE

4.5.61

II.62 - 0$



Sak nr.	Behandlet
610418	12 JUN 1961

STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSTEKNISKE KONTOR
7. JUNI 1961
Ltr. 800/61

ARKITEKT HNAL KNUT-HENRIK ANDERSEN
OLAV TRYGGVASONS GATE 38 — TRONDHEIM
TELEFONER: KONTORET 59438 — PRIVAT 30415

MÅL 1:50

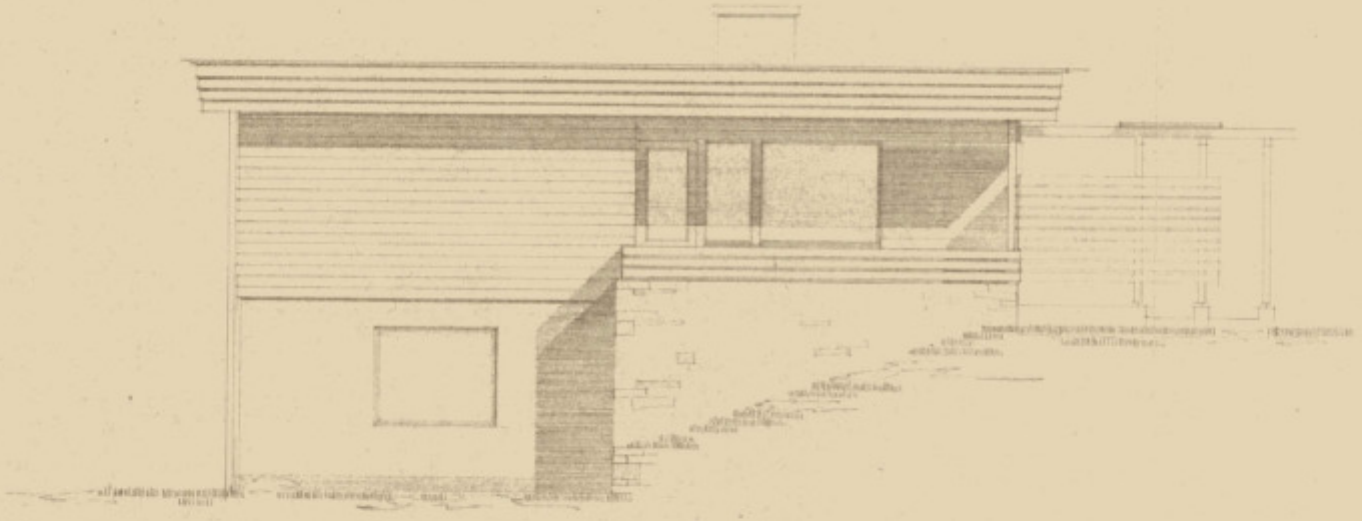
4.5.61

EINEBOLIG

FOR HELMER HANSEN

ØSTFASADE

112 - 10



Sak nr.	Behandlet
610413	12 JUN 1961
STRINDA BYGNINGSRÅD	

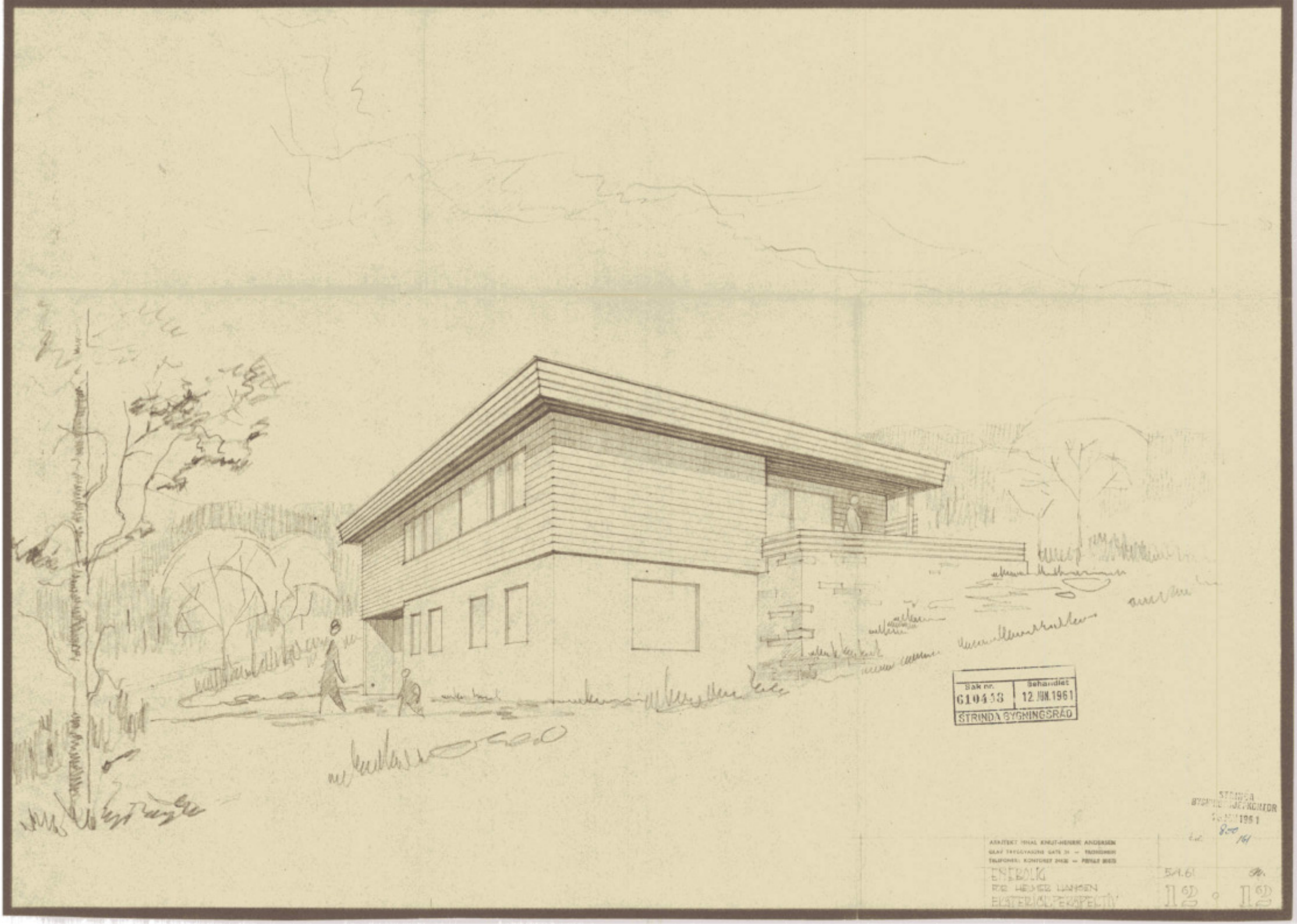
STRINDA
BYGNINGSKONTOR
7 JUNI 1961

Bem

ARKITEKT FINAL KNUT-HENRIK ANDERSEN
OLAV TRYGVASONS GATE 24 — TRONDHEIM
TELEFONER: KONTORET 31630 — PRIVAT 31672

ENEBOLIG
PER HELVIEG HANSEN
VESTFASADE

MÅL 1:50
4.5.61
II 52 o GD SD



Sak nr.	Behandlet
610433	12. JUN. 1961

STRINDA BYGNINGSRÅD

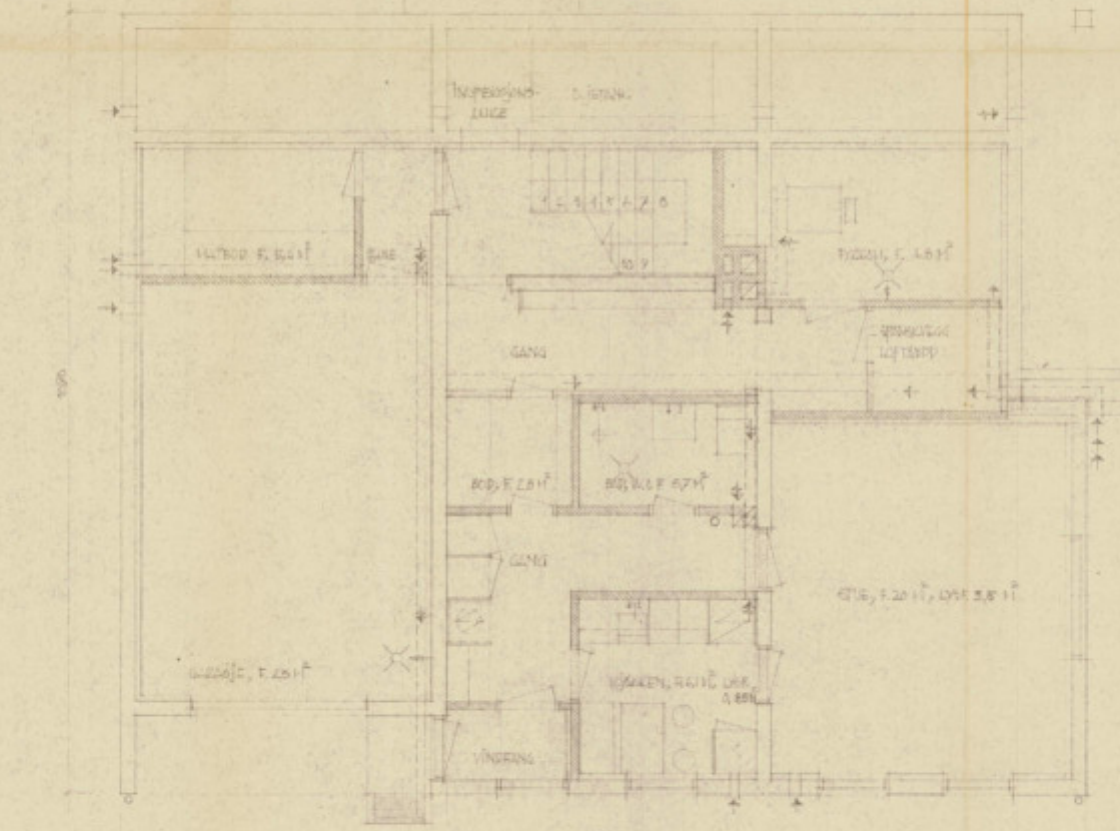
STRINDA BYGNINGSKONTOR 12. JUN. 1961

ARKITEKT HAAL KNUT-HENRIK ANDERSEN
GLAD TREGOVAKONS GATE 31 — TRONDHEIM
TELEFONER: KONTORET 24438 — PRIVAT 85613

ENEBOLIG
FOR HEDVIG LUNDSEN
EKSTERIØRPERSPEKTIV

5.61

Bygningsavdelingen
Stenkontoret

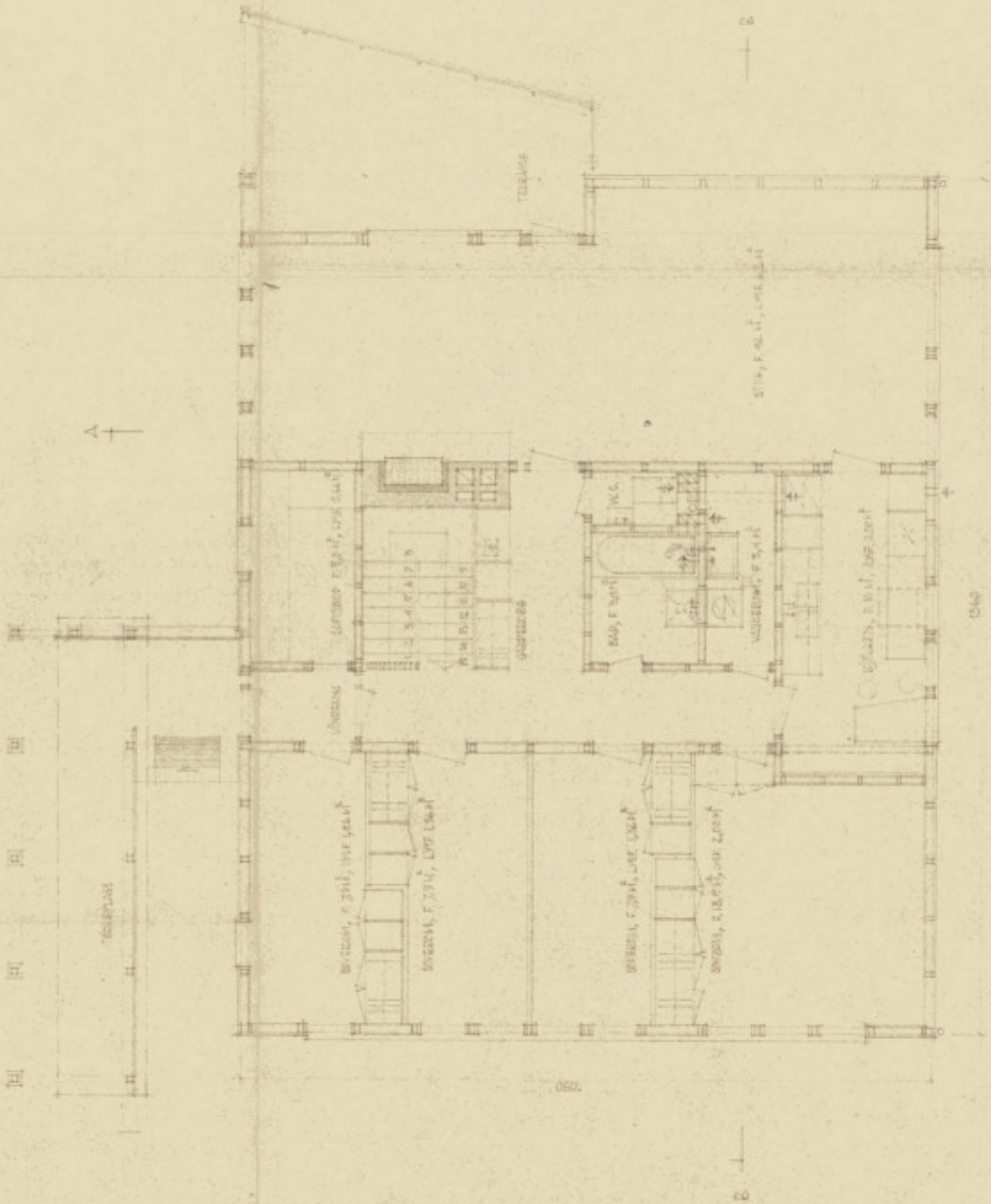


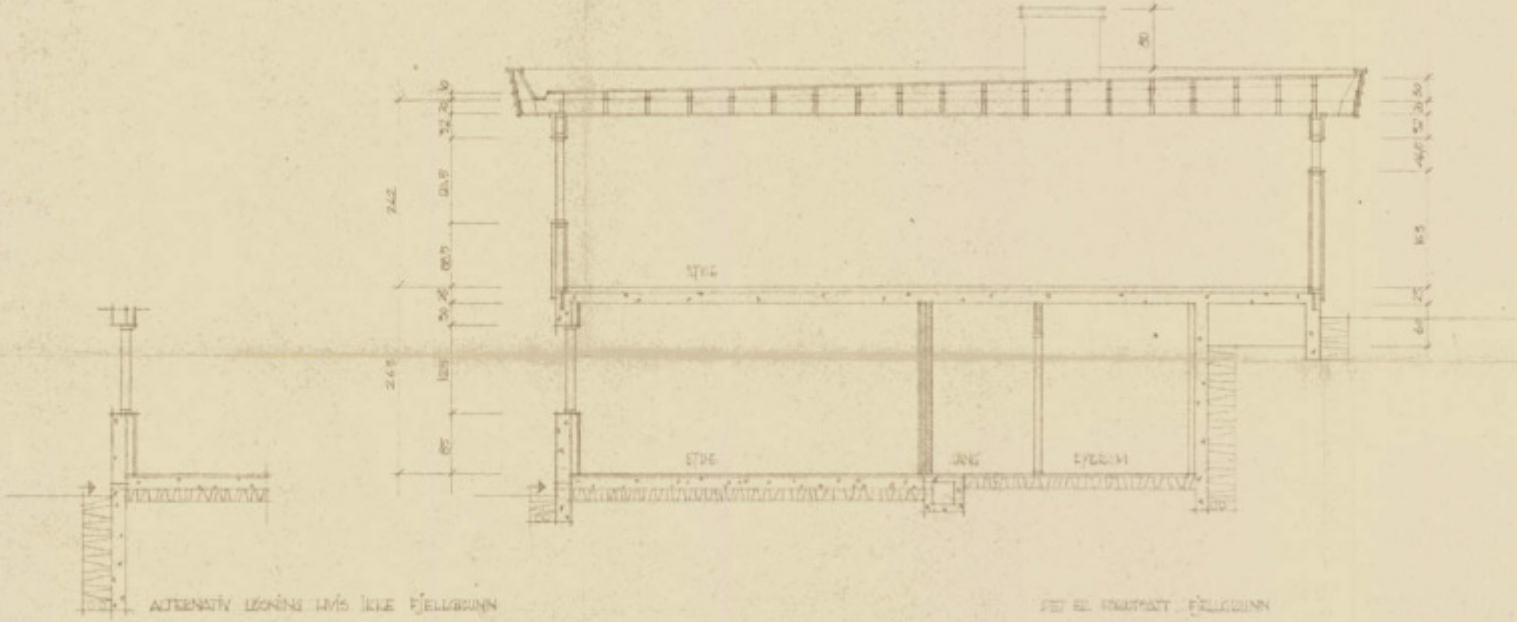
Sak nr. 610413
Behandlet 12 JUN 1961
STRINDA SYSNINGSRÅD

ARKITEKT PAUL KNUTSENSEN ANDERSEN

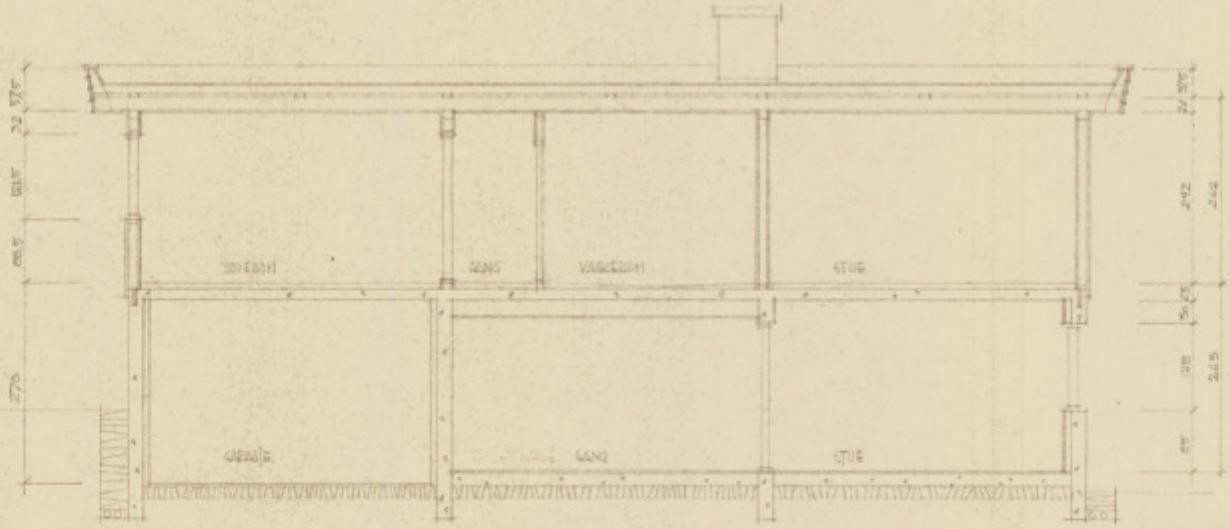
ENEBOLIG
FOR HELMER HANSEN
SKISSELETASJE

MÅL 1:50
45.61





SNITT A-A



SNITT B-B

Bak nr. 610473
Behandlet 12 JUN 1961
STRINDA SYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSINSPEKTØR
13 JUN 1961

ARKITEKT HINAL KNUT-HENRIK ANDERSEN
OLAV TRYGGVASONS GATE 21 — TRONDHEIM
TELEFONER: KONTORET 34638 — PRIVAT 30870

MÅL 1:50

ENEBOLIG
FOR HELMER HANSEN
SNITT

45.6

T 2-02

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

B 74/90

Sak nr.:
DB 1033/89

Sak nr.:
DB 1033/89

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
08.08.89	T/02839/89	Halldor S. Amundsen

G.nr. 00104 Br.nr. 0363 Byggested: JACOB B. BULLS VEG 2

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR PÅBYGG/ENDRING.

BYGGHERRE: Andreassen Katharina og Birger
ANMELDER : Johansson Rolf siv.ark.

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 16.05.89.

Huset er i en etasje med sokkeletasje og med flatt tak. Søker ønsker å røste et 30° saltak over bygningen, for derigjennom å kvitte seg med de tekniske flatttaksproblemene, samtidig som hovedboligen får øket boarealet ved å innrede det nye loftsvolumet.

Taket tenkes steinkledt, og søkeren anfører at dette vil bringe huset bedre i samsvar med strøkets bebyggelse forøvrig, der godt som alle husene har saltak med vinkel mellom 25 og 35° .

Det foreligger rettidig innkommet merknad til saken fra eier av Granlivegen 17, som påberoper seg redusert utsikt og derav følgende verditap. Han bestrider den teknisk betingede begrunnelsen for å bygge saltak over bygningen, og hevder at søker ikke har behov for utvidet boareal.

Det foreligger også rettidig innkommet merknad fra eier av Jacob B. Bulls veg 4, der ankepunkene er de samme, tap av utsikt, og at søker ikke trenger øket boareal. Han aksepterer en slakkere opprøsting av taket, tilsvarende vinkel på ca. 12° .

Endelig foreligger en merknad fra eier av Jacob B. Bulls veg 5. Denne er imidlertid ikke formell nabo eller gjenboer og merknadene er heller ikke rettidig innkommet, og avvises. Innholdet er forøvrig i tråd med de øvriges.

Byggesakskontoret vil bemerke til disse merknadene:

1. Saltak er en teknisk ubetinget bedre og tryggere takform enn flatt tak i norsk klima.

2. Estetisk vil saltak som omsøkt gi huset langt bedre tilhørighet i området.

3. Det er i utgangspunktet fullt legitimt og ville utvide sin bolig.

4. Plan-og bygningsloven gir ingen automatisk sikkerhet mot

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
MOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

redusert utsiktsforhold.

§ 95.2 bestemmer at når Bygningsrådet behandler en søknad om byggetillatelse, må det se til at arbeidet ikke strider mot plan-og bygningsloven eller bestemmelser i medhold av denne loven. Finner Bygningsrådet at tiltaket ikke er i strid med loven som nevnt, må det innvilge søknaden og gi byggetillatelse. Dette følger av det legalitetsprinsipp som gjelder i forvaltningen.

Byggesakskontoret finner ikke at det omsøkte planene strider mot plan-og bygningsloven eller bestemmelser hjemlet i denne.

VEDTAK:
Søknaden godkjennes.

Protestene fra eierne av Granlivegen 17, og Jacob B. Bulls veg 4 tas ikke til følge, da planene ikke strider mot plan-og bygningsloven eller bestemmelser hjemlet i denne.

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

- samtlige våte rom ventileres forskriftsmessig.
- pipe med ildsteder ha lovlige avstander til treverk.
- samtlige oppholdsrom få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav.
- røykvarslere av godkjent type monteres i samsvar med forskriftenes krav.
- boligen forsynes med brannslokkingsutstyr som kan brukes i alle rom.

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

Statiske beregninger og konstruksjonstegninger skal sendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

Før byggetillatelse blir gitt må:
- gebyrer i samsvar med faktura være innbetalt Trondheim kommune.

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

Før bygningen tas i bruk skal Byggesakskontoret varsles.

Kopi av dette vedtak sendes Oddvar Mihle, Granlivegen 17, Ole H. Bondahl, Søndre gt. 17, Elisabeth og Herbjørn Rossbold, Jacob B. Bulls veg 4 og Ragnhild Finneng, Jacob B. Bulls veg 5 til orientering.

G

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

KONTORADR.: KLÆBUVEIEN 194 - TLF 07-949011 - TELEFAX 07-949350
POSTADR: STATENS HUS - 7005 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
10 OKT. 1990
Reg.nr. 90/26522
Ref.nr. T 2839/89

Trondheim kommune
Kommunaldir. for teknisk avdeling.
Holtemannsv.1,

7004 TRONDHEIM

Deres ref. T/02839/89 TM/lb
Vår ref. 5532/90 6913/90 GSK/AR

Trondheim, 01.10.1990

BYGNINGSRÅDSSAK DB 1033/89- EIENDOMMEN JACOB B. BULLS VEG 2.

Deres ekspedisjon av 16.05.90.

Fagsjefen for byggesakskontoret behandlet den 08.08.89 søknad fra Katharina og Birger Andreassen om byggetillatelse for påbygg/endring på ovennevnte eiendom, og traff slikt vedtak:

"Søknaden godkjennes.
Protestene fra eierne av Granlivegen 17, og Jacob B. Bulls veg 4 tas ikke til følge, da planene ikke strider mot plan - og bygningsloven eller bestemmelser hjemlet i denne."

Vedtaket er påklaget av advokat Michael Claussen på vegne av Odvar Mihle, Granlivegen 17, i brev av 04.09.89. I klagen fastholdes Mihles tidligere innvending mot saken, fordi hans utsikt vil bli vesentlig forringet, og det hevdes at dette er forhold det må tas hensyn til i etablerte strøk. Videre er det i klagen knyttet merknader til spørsmål omkring flatt tak, som også under nabomerknader til 1. gangs behandling var kommentert.

I felles brev av 02.09.89 skriver naboene Mihle, Herbjørn Rosvold og Ragnhild Finneng om lovovertredelser de mener byggherren har gjort, og mener det ikke bør gis byggetillatelse. De har videre vedlagt fotografier og kopier av tidligere korrespondanse vedrørende eiendommen. Fylkesmannen nøyer seg med å vise til brevet.

Bygningsrådet behandlet klagen i møte 08.05.90, og besluttet da å fastholde sitt tidligere vedtak.

Fylkesmannen skal bemerke:

Når bygningsrådet får seg forelagt en søknad om byggetillatelse, skal det se til at byggetiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan - og bygnings-

loven. Foreligger ikke slik strid, skal byggetillatelse gis. Det vises til plan- og bygningslovens § 95.

Søknaden om byggetillatelse gjelder endring av taket fra flatt tak til saltak med vinkel på 30'o. Samtidig vil boligen få økt boligareal ved innredning av loftet. Eiendommen har i dag 1 etasje pluss sokkel; etter ombyggingen vil bygget fremstå som bolig i 1 etasje og sokkel samt innredet loft. I henhold til byggeforskriftens etasjeberegning, vil bygget få 2 etasjer, fordi loftsetasjen her regnes som etasje.

Omsøkte eiendom ligger innenfor reguleringsplan for søndre del av Byåsen, Dalgård - Leirelva, stadfestet 26.09.1980. Reguleringsmessig kan ikke fylkesmannen se at det skulle foreligge hindringer for gjennomføring av omsøkte tiltak, idet det er tillatt å oppføre hus i 2 etasjer og sokkel.

Når det gjelder avstander fra bygningen til nabogrense, er disse i henhold til byggesøknaden ikke endret på nybygget i forhold til eksisterende situasjon.Huset på Jacop B Bulls veg 4 ligger i 20 meters avstand fra nr.2, samtidig som det ligger 2-4 meter høyere i terrenget,jfr.saksfremlegget. Granlivegen 17 ligger ifølge opplysningene ytterligere 10 meter lenger unna, og ytterligere 2 meter høyere. Det er fra bygningsrådets side innrømmet at de to klagernes eiendommer vil berøres ved at utsikten blir "noe beskåret", men rådet har vurdet dette som svært lite.

Det påligger bygningsrådet å fastsette bygningens plassering, herunder høydeplassering, jfr. lovens § 70. Ved denne skjønnsmessige vurdeing skal det tas hensyn til såvel byggherren som naboen,men det fremgår av bestemmelsens forarbeider at byggherrens ønske skal etterkommes, med mindre dette medfører en vesentlig ulempe for naboen.

Med bakgrunn i at bygget ikke strider mot reguleringsplanens bestemmelser og at avstanden mellom byggene er såvidt stor, finner ikke fylkesmannen tilstrekkelig grunn til å settte bygningsrådets skjønn til side i denne sak, da en ikke kan se at naboene blir påført noen vesentlig ulempe. Det foreligger derved ingen strid med noen bestemmelse i plan - og bygningslovgivningen.

I medhold av plan - og bygningslovens § 15 og Miljøvern-departementes rundskriv av 01.07.86, tas klagen ikke til følge.

Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages videre, jfr. forvaltningslovens § 28.

Klagerne er underrettet ved gjenpart av dette brev.

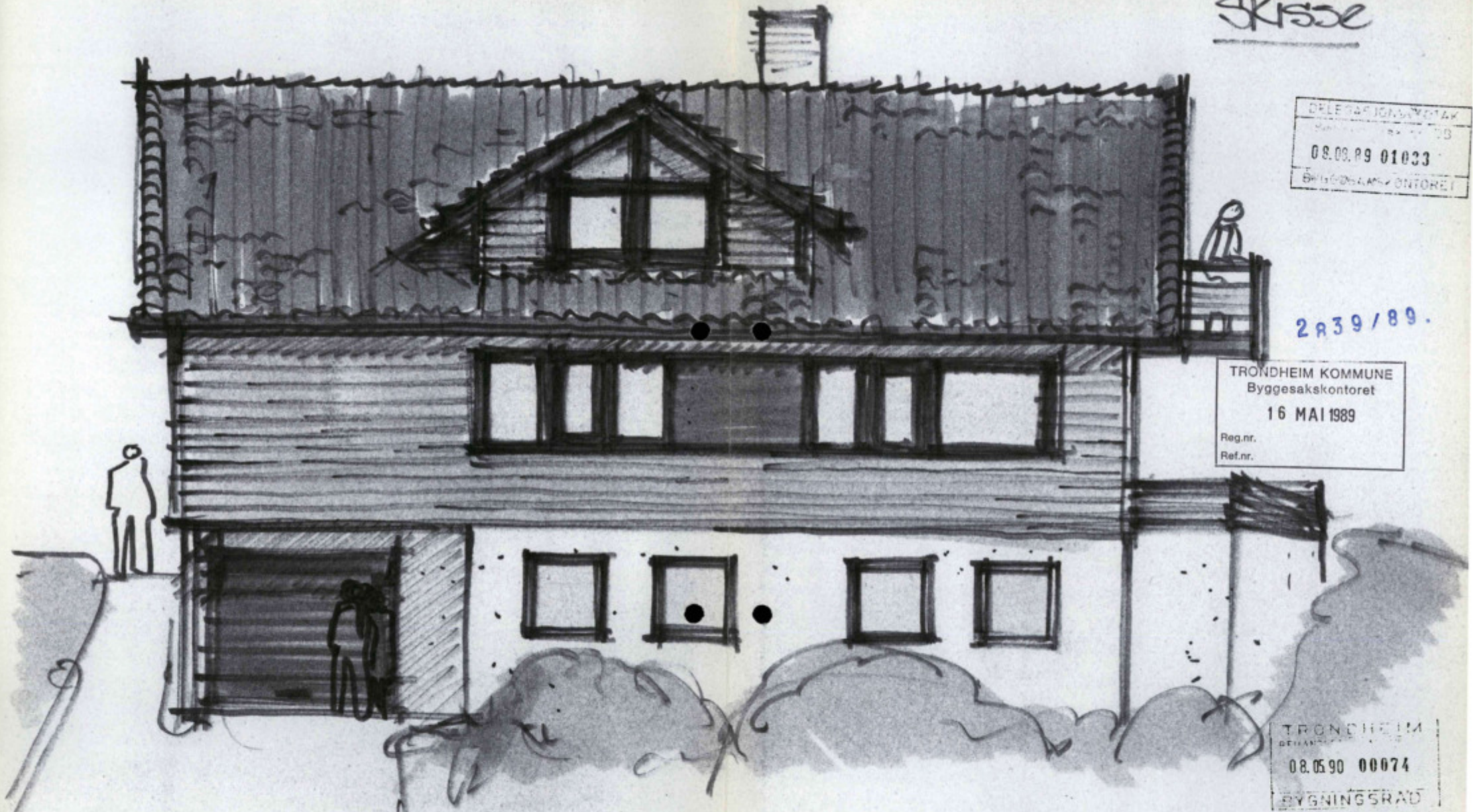
Sakens dokumenter returneres.

Reidar Due

Gunvor Skaar Kulseng

Vedlegg
Gjenpart: Adv.Michael Claussen
Herbjørn Rosvold, Jacob B. Bulls veg 4, Trondheim.
Ragnhild Finneng, Jacob B. Bulls veg 5, Trondheim.

Skisse



DELEGASJONSVEDTAK
08.09.89 01033
BYGGESAKSKONTORET

2A39/89.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
16 MAI 1989
Reg.nr.
Ref.nr.

TRONDHEIM
08.05.90 00074
BYGNINGSRÅD

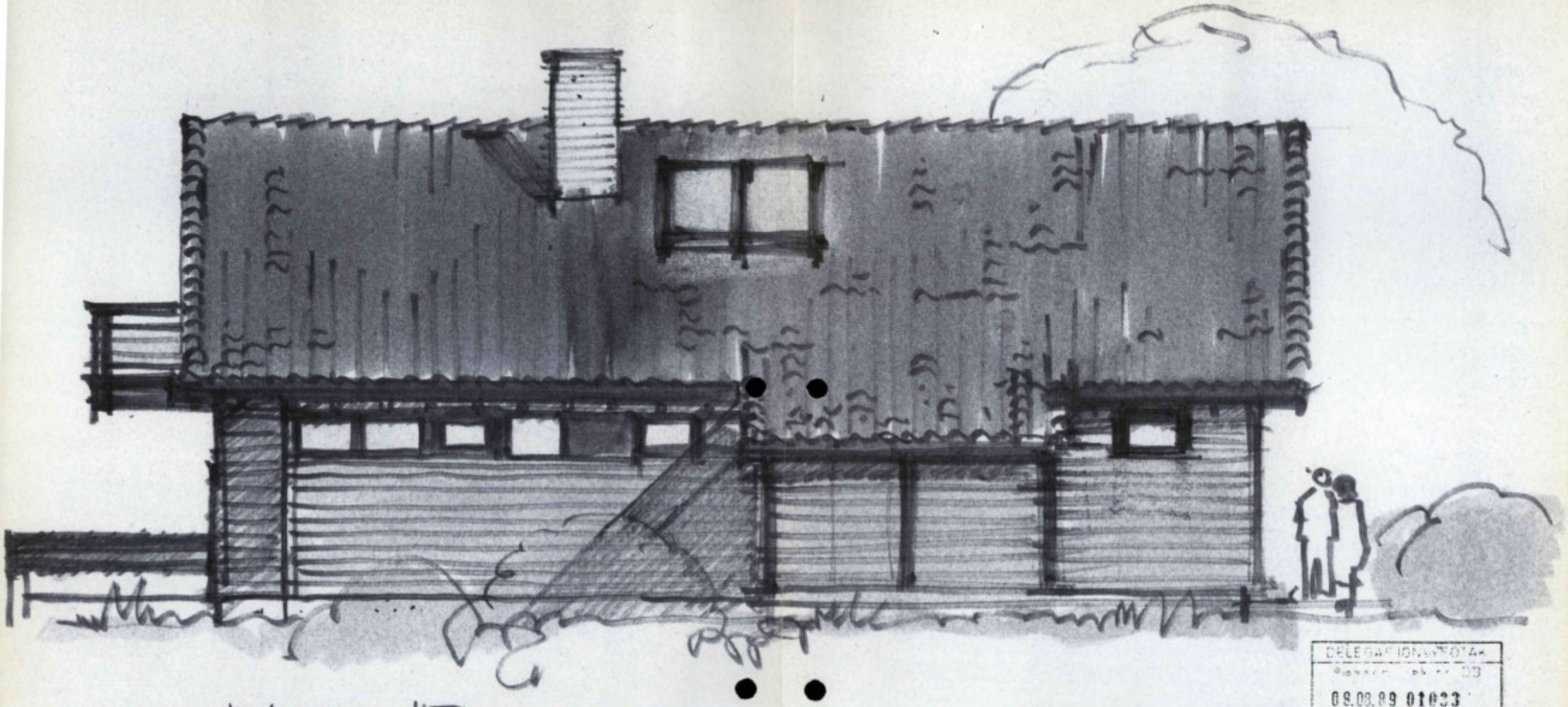
Fasade mot nord, m. 1:50

Katharina og Birger Andreassen
Jacob B. Bulls v. 2 - påbygg

28.4.89

8828-06

ARK. MNAL RØLF JOHANSSON
SCHØNINGS GT. 7
7051 TRONDHEIM, TLF. 87-51023



mot ser, m. 1:50

DELEGASJONSVEDTAK
08.03.89 01033
BYGGESAKSKONTORET

2B39/89.

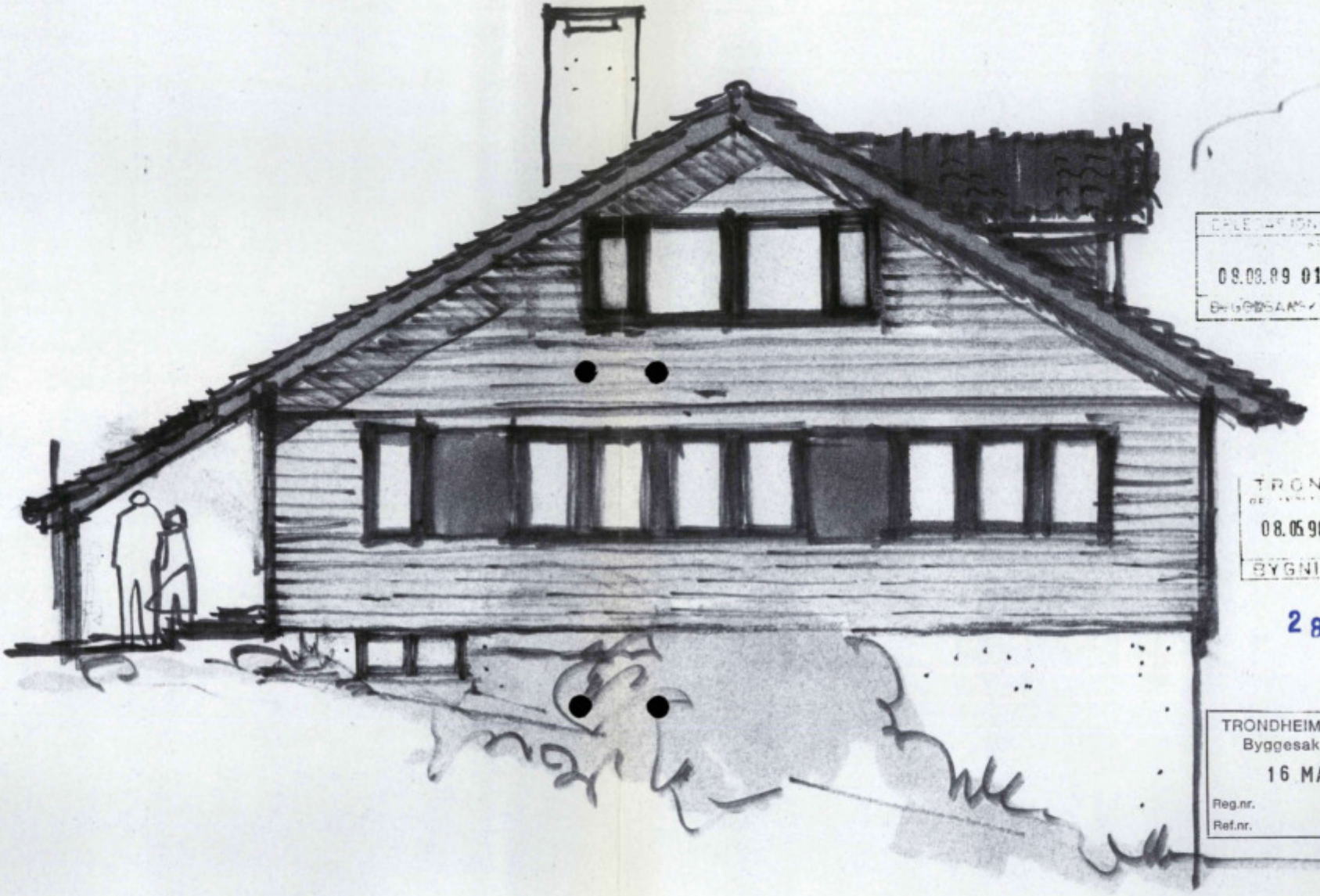
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
16 MAI 1989
Reg.nr.
Ref.nr.

Katharina og Birger Andreassen
Jacob B. Bulls v. 2 – påbygg

28.3.89

ARK. MNAL ROLF JOHANSSON
ERIK JARLS GT. 7
7030 TRONDHEIM, TLF. 07-52 02 35

8828-08



08.03.89 01033

TRONDHEIM
08.05.90 00074
BYGNINGSRÅD

2839/89.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
16 MAI 1989
Reg.nr.
Ref.nr.

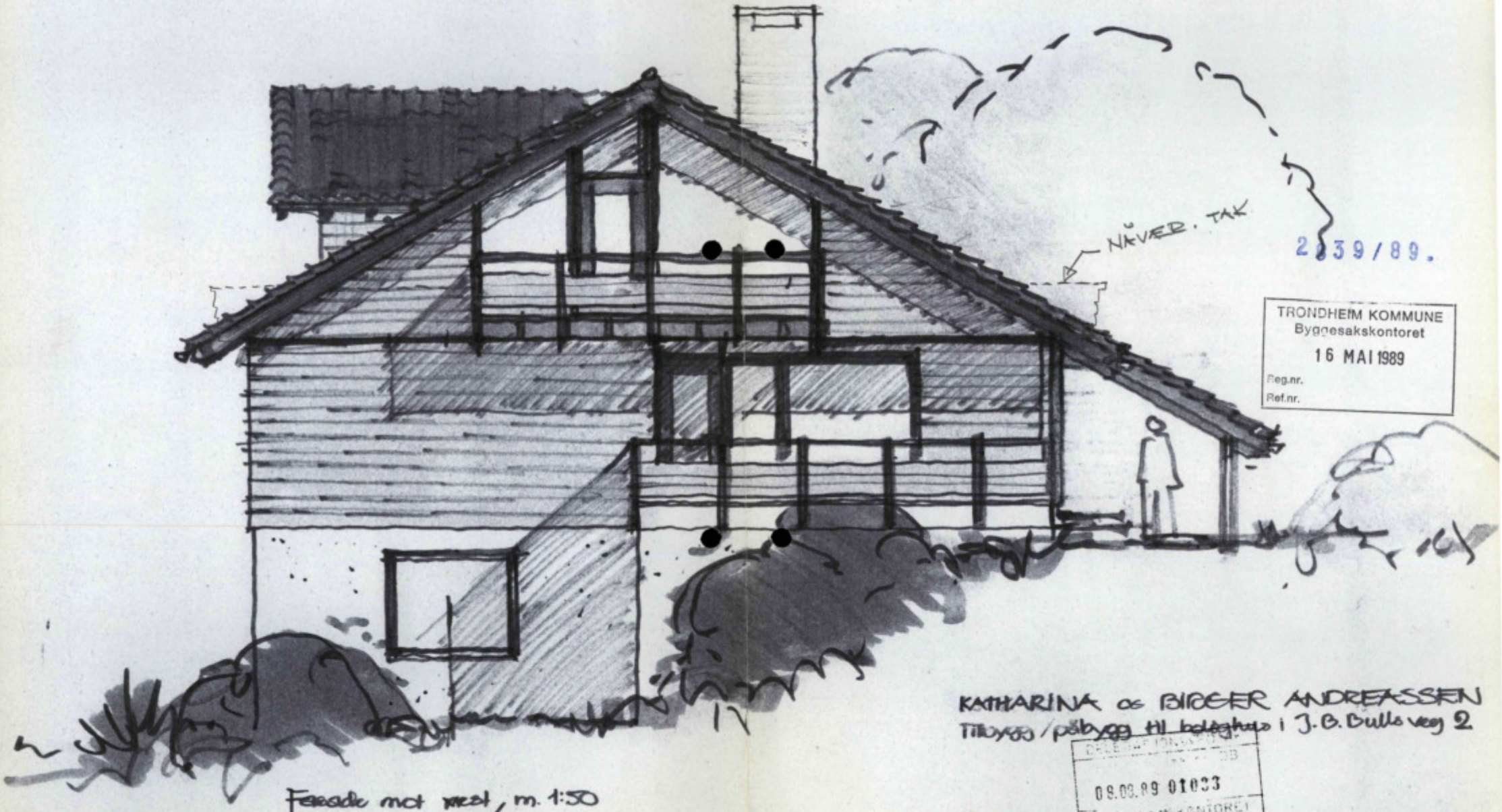
fasade mot øst, m.1:50

Katharina og Birger Andreassen
Jacob B. Bulls v. 2 – påbygg

28.4.89

ARK. MNAL ROLF JOHANSSON
EIRIK JARLS GT. 7
7030 TRONDHEIM, TLF. 07-52023

8828-05



2339/89.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
16 MAI 1989
Reg.nr.
Ref.nr.

Fasade mot vest, m. 1:50

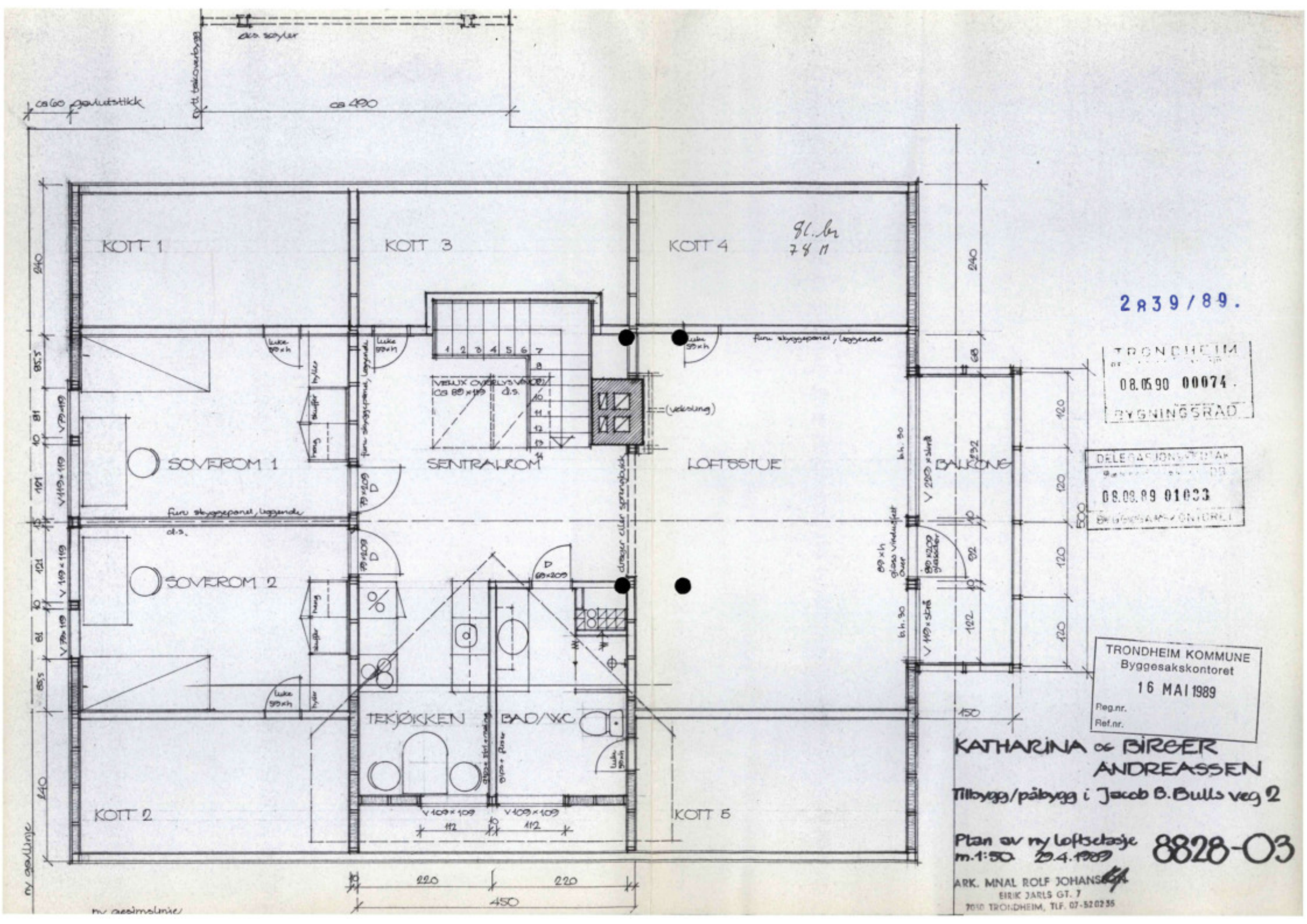
KATHARINA og BIRGER ANDREASSEN
Tilbygg / påbygg til bolighus i J.B. Bulls veg 2

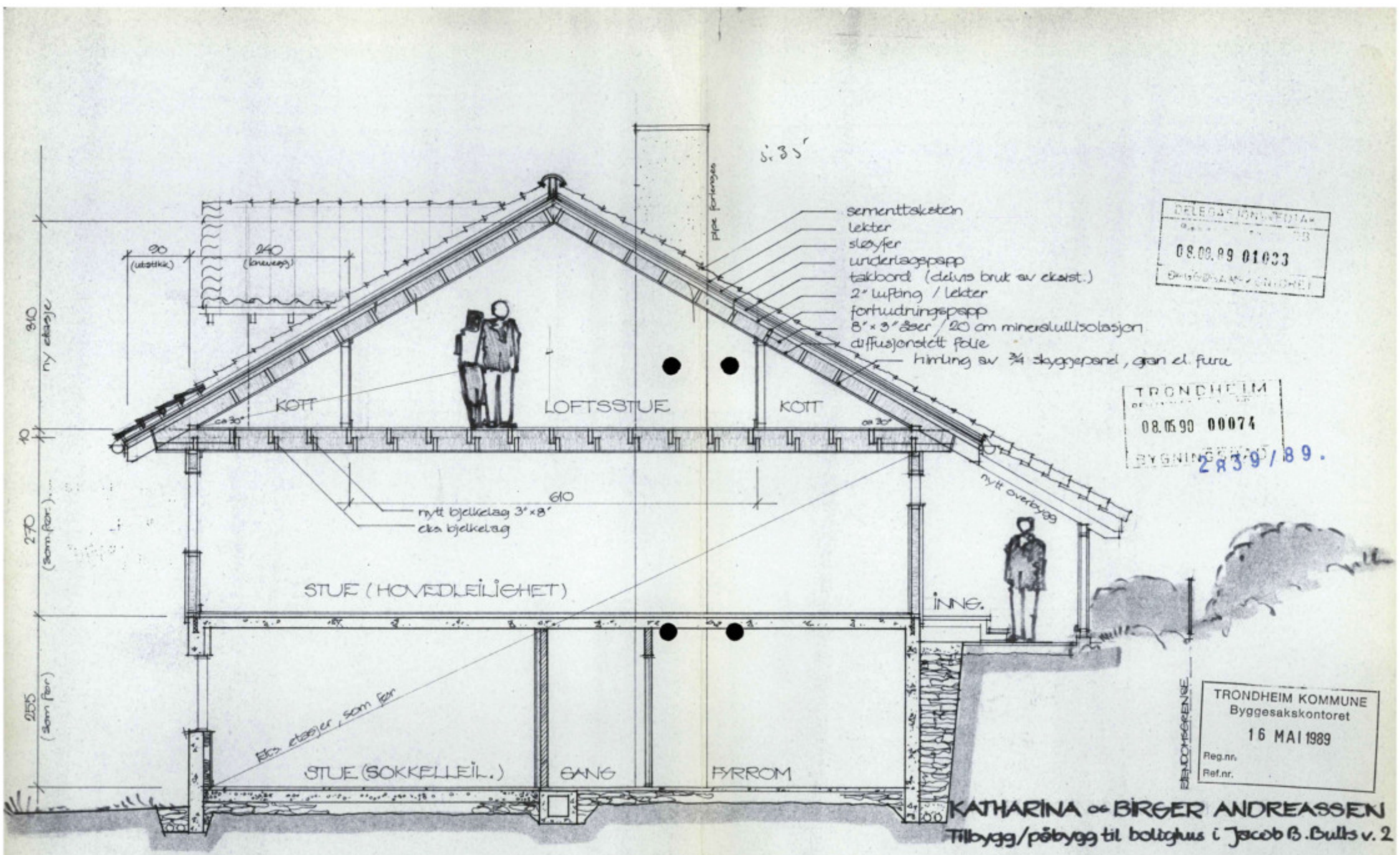
08.09.89 01033
BYGGESAKSKONTORET

rev. 25.4.89
20.1.89

ARK. MNAL ROLF JOHANSEN

8828-07


KOTT 1
KOTT 3
KOTT 4
KOTT 2
KOTT 5
SOVEROM 1
SOVEROM 2
SENTRALROM
LOFTSSTUE
BALKONG
TEKJØKKEN
BAD/WC
VELUX OVERLYSVINDU
furu skyggepanel, liggende
(veksling)
drager eller sperrebukk
glass vindusfast over
ny gesimslinje
220
220
450
2a39/89.
TRONDHEIM
08.05.90 00074
BYGNINGSRÅD
DELEGASJONSVEDTAK
08.08.89 01033
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
16 MAI 1989
Reg.nr.
Ref.nr.
KATHARINA og BIRGER ANDREASSEN
Tilbygg/påbygg i Jacob B. Bulls veg 2
Plan av ny loftsetasje
m. 1:50 29.4.1989
8828-03
ARK. MNAL ROLF JOHANSEN
ERIK JARLS GT. 7
7010 TRONDHEIM, TLF. 07-52 02 35



DELEGASJONSVEDTAK
08.09.89 01033
TRONDHEIM
08.05.90 00074
2839/89.

KATHARINA og BIRGER ANDREASSEN

Tilbygg/påbygg til bolighus i Jacob B. Bulls v. 2

konstruksjonssnitt, m.1:50

Snitt, m. 1:50
28.4.1989

ARK. MNAL ROLF JOHANSSON
EIRIK JARLS GT. 7
7030 TRONDHEIM, TLF. 67-52 02 55

8828 - 04

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 2262/02

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Byggmester H. Helseth A/S
Devlesvingen 25
N-7041 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mirjana Nikolic	02/20253 oppgis ved alle henv.		16.10.2002

JACOB B. BULLS VEG 2, SØKNAD I ETT TRINN FOR FASADEENDRING

Byggested: **Jacob B. Bulls veg 2** Gnr.: **104** Bnr.: **363**
Ansvarlig søker: **Byggmester H. Helseth A/S**
Tiltakshaver: **Bård Dalhøi**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 12.07.2002.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 12.07.2002 og 14.08.2002 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder fasadeendring av eksisterende bolig.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Planstatus
Eiendommen omfattes av R 25, Reguleringsplan for Søndre del av Byåsen, Dalgård- Leirelva", stadfestet 26.09.1980. Eiendommen er regulert til byggeområder-boliger.

Vurdering/begrunnelse
Omsøkte tiltak er ikke i strid med gjeldende reguleringsplan. Tiltaket gjelder fasadeendringer som viser vedlagte tegninger.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan-og bygningsenheten
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72 54 63 81

Telefaks:
+4772 54 67 05

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Kontrollplaner
Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for prosjektering stemplet mottatt 14.08.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og referanser til krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven samt alle grunnlag for løsninger.

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for utførelse stemplet mottatt 12.07.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og prosjektert utførelsesgrunnlag det skal arbeides etter.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- Byggmester Hans Helseth AS i fagområder:
  - søkerfunksjon for bygning, tiltaksklasse 1, SØK:040.1
  - prosjektering og kontroll av prosjekteringen av fritids- og enebolig, tiltaksklasse 1, PRO.109.1 og KPR.109.1
  - tømrerarbeider og kontroll av tømrerarbeider, tiltaksklasse 1, UTF.210.1 og KUT.210.1

Foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen tre uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi: Tiltakshaver, Bård Dalhøi, Jacob B. Bullsv. 2, 7024 Trondheim

Skisse 2

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og byggingsenheten
Kopi til
2001
U.off.§



Fasade mot nord, m. 1:50

Katharina og Birger Andreassen
Jacob B. Bulls v. 2 - påbygg
28.4.89

8825-06

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og byggingsenheten
Saksbehandler | Kopi til:
12 JULI 2002
02/20253
Videres.til: | Arkivkode: | U.off.§

3

8828-07

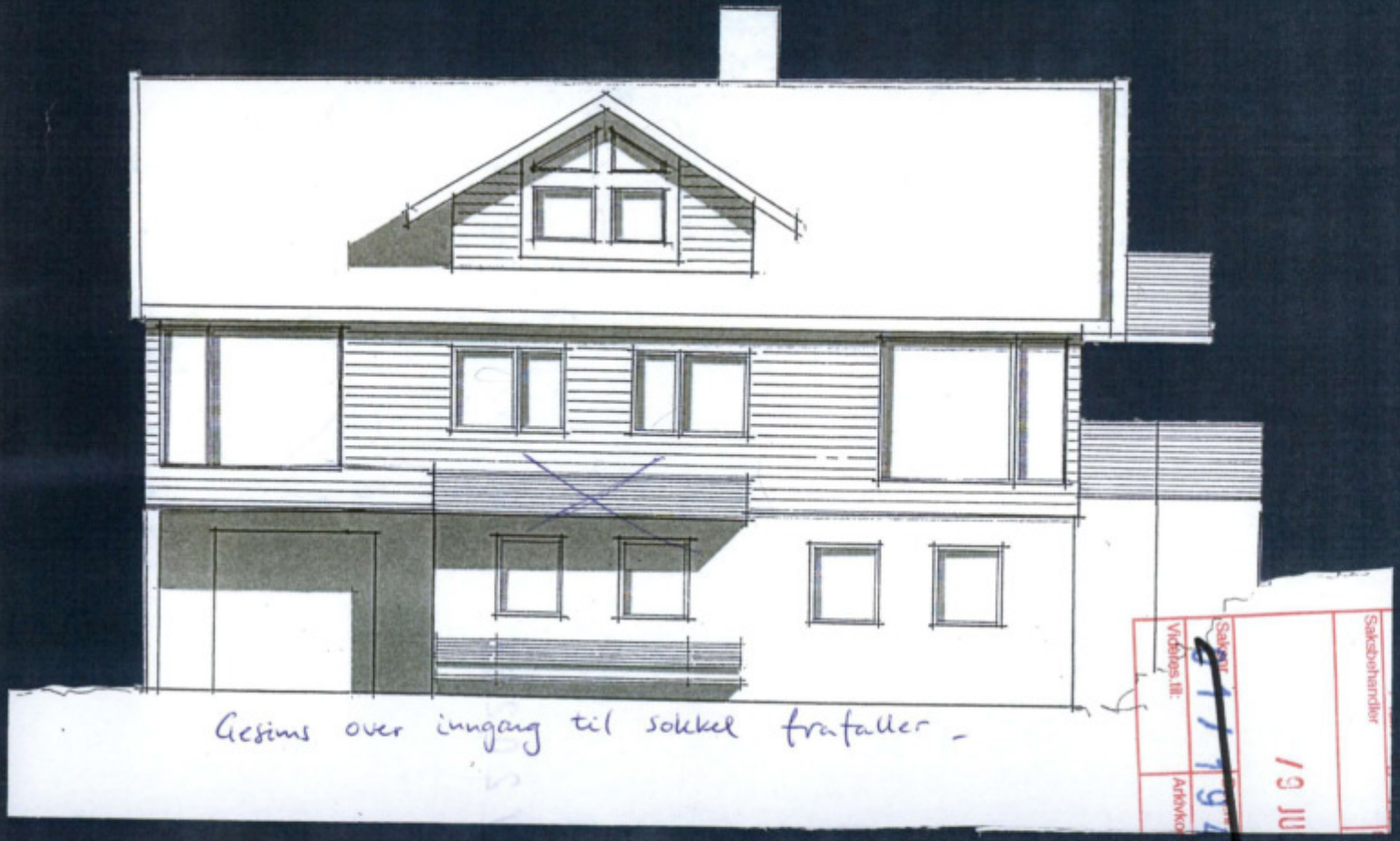
KATHARINA og BJØRGER ANDREASSEN
Tilbygg/påbygg til bolighus i J.B. Dahls veg 2

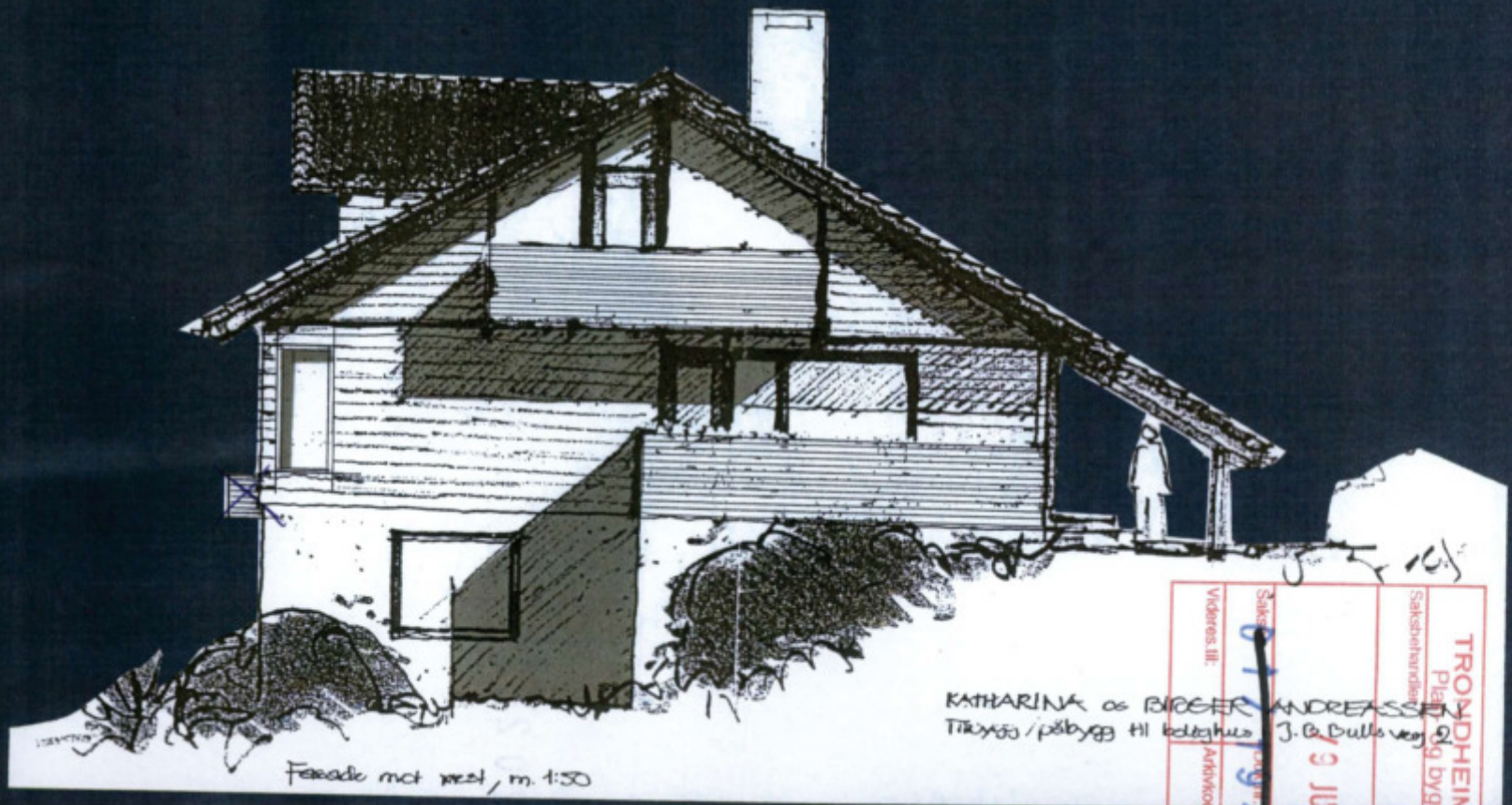
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler: | Kopi til:
18 JULI 2001
Saksnr.: 01/10472
Vidéres.til: | Arkivkode: | U.off.§

rev. 26.09.01
20.10.01

Fasade mot nord / m. 1:50

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til:
12 JULI 2002
Saksnr.: 02/20253
Vidéres.til: | Arkivkode: | U.off.§


Gesims over inngang til sokkel frataller -
Saksbehandler
19 JU

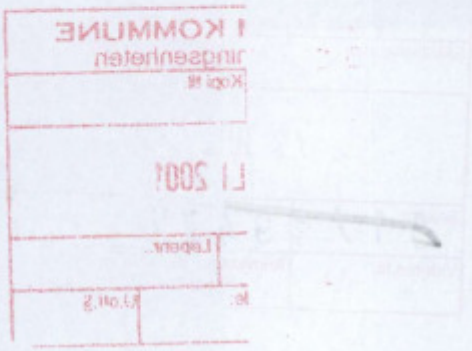


Fasade mot vest, m. 1:50

KATHARINA og BJØRGER ANDREASSEN
Tilbygg/påbygg til ladeghus, J. B. Bulls veg 2

TRONDHEIM
Plan- og bygg
Saksbehandler
Saks
Videres til:
Arkivkode

6

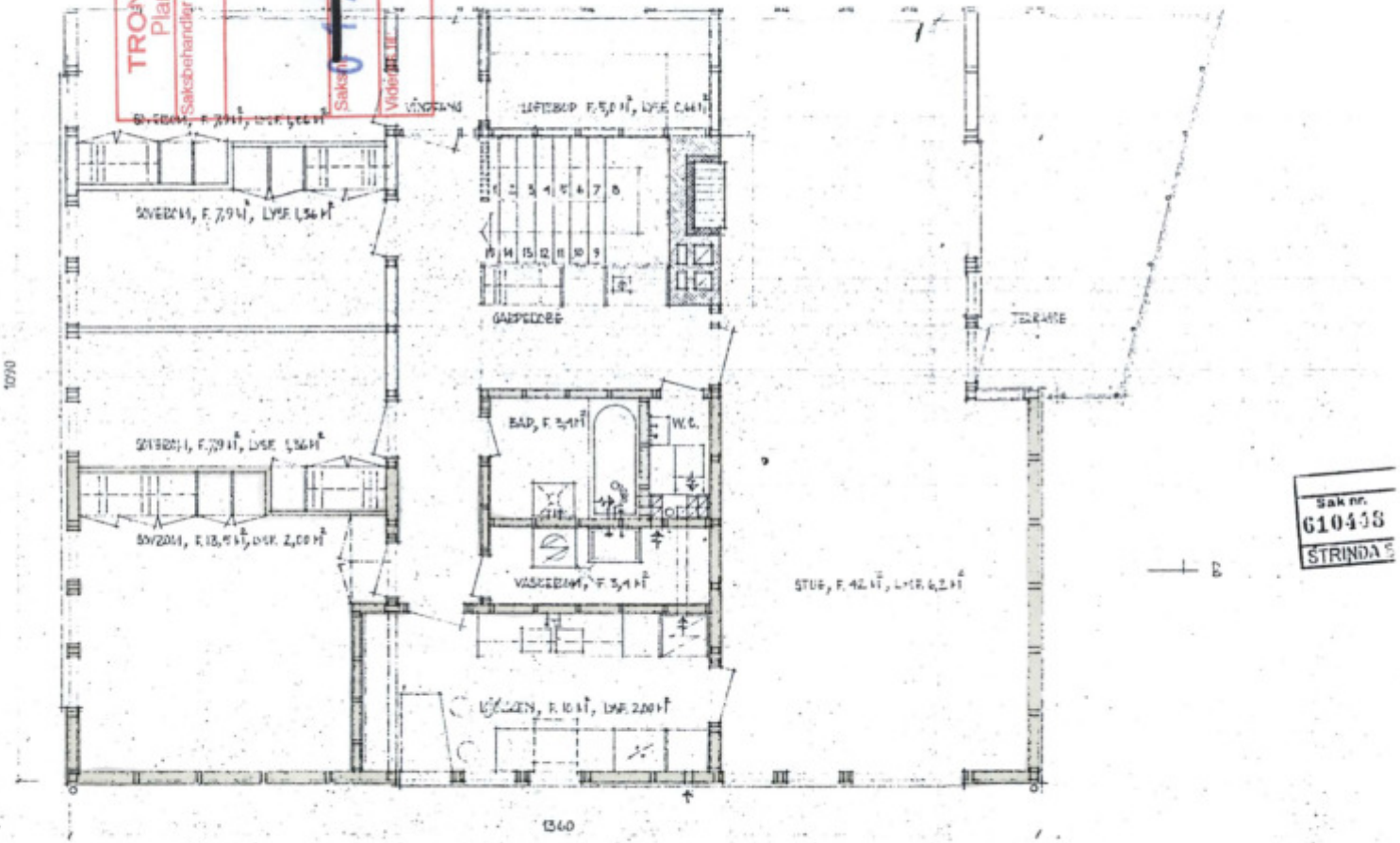


TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Saksbehandler	Kopi til:
12 JULI 2002	
Saksnr: 02/20253	Dok.nr.: Løpenr.:
Videres.til:	Arkivkode: U.off.§

E - 1

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler
Kopi til:
19 JULI 2001
Sak nr.
Videres.til:
Arkivkode.
U.off.§



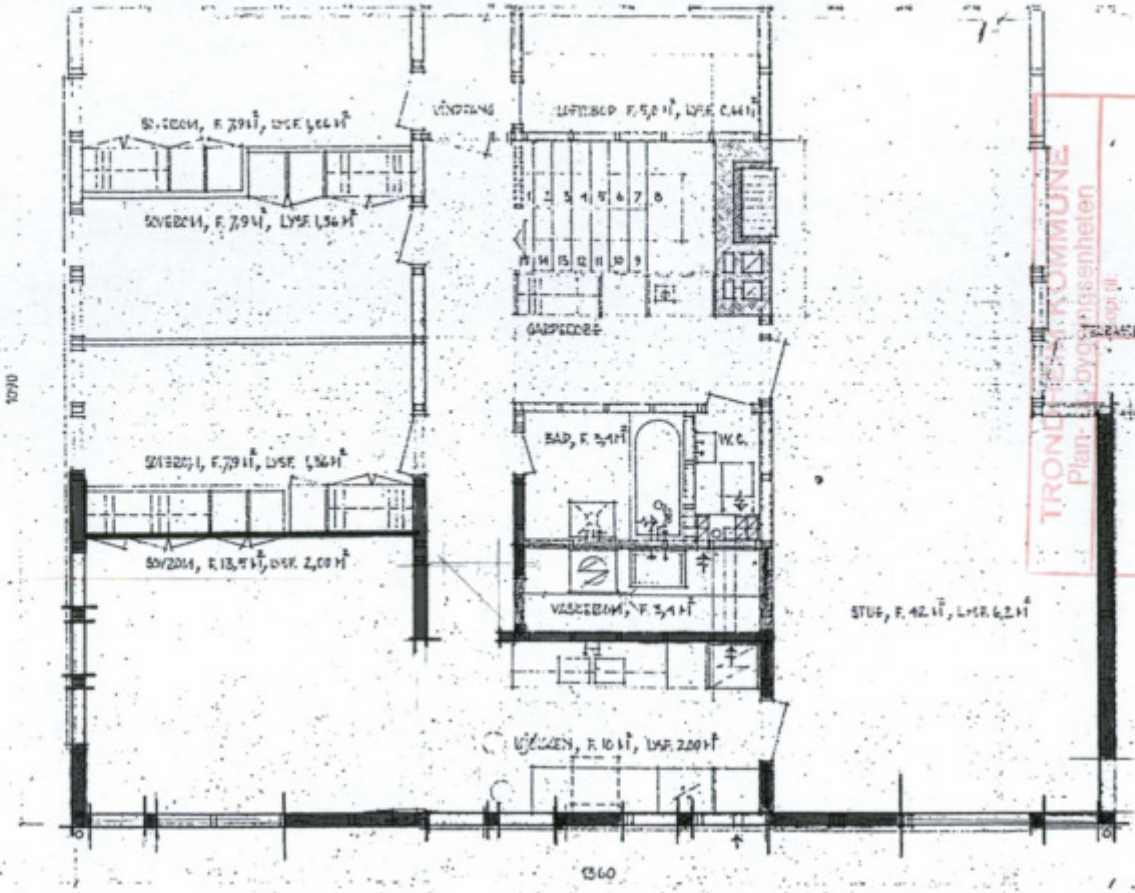
Sak nr.
610438
STRINDA S

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler
Kopi til:
12 JULI 2002
Sak nr.
027/20253
Videres.til:
Arkivkode.
U.off.§

ARKITEKT MNAL KNUT-HENRIK ANDERSEN

A

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kopi til
13 JULI 2001
Saksnr.
Løpenr.
Arkivkode.
U.off.§
Videres.til:



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
13. JUNI 2002
Saksnr. 02/20253
Arkivkode.
U.off.§
Videres.til:
Sak nr.
610418
STRINDA

ARKITEKT MNAL KNUT-HERMOD ARDERSEN
OLAV TRYGGVASONS GATE 24 — TRONDHEIM
TELEFONER KONTORET 24 00 — PRIVAT 30 75

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansenr.: T/02839/89
Sak nr.: B 0074/90

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

Andreassen Katharina og Birger
Jacob B. Bulls veg 2

7024 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30.

Trondheim 16.01.91

BYGGESTED : JACOB B. BULLS VEG 2 G.nr. 00104 B.nr. 0363

BYGGHERRE : Andreassen Katharina og Birger

ARBEIDETS ART : PÅBYGG/ENDRING

BYGGETS ART : BOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

~~Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende~~ eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående ~~arbeid er utført~~.

BYGGESAKSKONTORET

Eirik Presthus
byggekontrollør

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

GJELDENDE REGULERING, PLANBESTEMMELSE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R25

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 26.09.80

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE DEL AV BYÅSEN, DALGÅRD, LEIRELVA

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

§ 2

Fellesbestemmelser.

a) Utnyttelsesgraden for de enkelte områdene skal ikke overstige den utnyttelsesgrad som er påført planen. Utnyttelsesgraden forståes her som forholdet mellom brutto gulvareal (eksklusiv garasje) og brutto grunnareal (byggforskriftenes kap. 25 pkt. 2).

b) Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det være utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for vedkommende "kvartal". Planen skal vise avkjørsler, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser m.m.

Bygningsrådet gis fullmakt til å behandle og godkjenne detaljplaner for "kvartaler" eller naturlige husgrupper etter at de enkelte planer har vært forelagt fylkesmannen.

Detaljplaner som avviker vesentlig fra flateplanen, skal behandles som vesentlig reguleringsendring.

c) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form- og materialbehandling, og at bygningene i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

e) Maksimum gesimshøyde er for 1 etasje 3,5 m, for 2 etasjer 6,0 m, for 3 etasjer 8,8 m, for 4 etasjer 11,5 m. For industriområder gjelder § 4 a. Gesimshøyden måles fra planert grunn til underkant gesims.

f) Eksisterende vegetasjon må søkes best mulig bevart.

Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til hinder for naboene eller for den offentlige ferdsel.

g) Før behandling av søknad om byggetillatelse for områdene M 2, M 3, O 1, = 2, = 3, B 22, B 27 og B 28 skal det være foretatt nærmere grunnundersøkelser.

h) "Boligfeltene" skal ha kvartals- og sandlekeplasser overensstemmende med krav i bygningsvedtektene for Trondheim by som minimum.

i) For de deler i planen hvor beskyttelse mot trafikkstøy blir påkrevet, skal nødvendig beskyttelse etableres i en form og utstrekning som bestemmes av bygningsrådet.

j) Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

k) Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 3

Boligområder.

a) Områdene tillates bebygget med småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer, bortsett fra områdene B 13 - 15 og B 27 - 28 som tillates bebygget med boligblokker i inntil 4 etasjer.

Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Med småhus menes frittliggende bolighus, rekkehus, kjedehus, atriumshus o.l.

c) Garasjer kan oppføres på den enkelte boligtomt eller som fellesanlegg.

For blokker, rekkehus og atriumshus skal garasjer og parkeringsplasser utføres som fellesanlegg.

Det skal være 1 garasjeplass + 1/2 parkeringsplass pr. leilighet.

d) Bygningsrådet kan for blokker og for rekke-, kjede- og atriumshus gjøre unntak fra bestemmelsen i bygningslovens § 70 punkt 3 om minste avstand mellom frittliggende bygninger på samme eiendom dersom bygningene oppføres med brannvegg og forøvrig i samsvar med bygnigslovens bestemmelser.

e) Bygningsrådet kan kreve en felles plan for tilfluktsrom for sammenhengende grupper av hus med mer enn fire leiligheter.

f) Bygningsrådet kan tillate at det innenfor områder regulert til boligbebyggelse etableres ervervsvirksomhet som i sin art og omfang ikke sjenerer boligmiljøet.

§ 4

Industriområder.

a) Gesimshøyden skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet innenfor en maksimumsgrense på 10 meter.

b) Tomtegrenser skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det skal utarbeides detaljplan for vedkommende "kvartal" før tomtedeling kan skje.

c) Det skal legges vekt på å samle flest mulig avkjørsler fra tomtene til en felles avkjørsel. Bedriftene skal enkeltvis eller i samarbeid innen kvartalet sørge for at på de respektive tomter etableres gunstige forhold for adkomst, varetransport og av- og pålessing.

d) Boliger som har direkte tilknytning til virksomheter i områdene kan tillates innredet. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.

e) Bedrifter som etter bygningsrådets vurdering antas å ville medføre ulemper eller virke skjemmende for omkringliggende strøk, tillates ikke.

f) Tomteområde utenfor byggelinje mot vei samt tomteområde utenfor byggelinje mot nabogrense gis parkmessig behandling og vedlikehold. Områdene kan ikke nyttes som opplagsplass.

g) Opplagsplasser og skjemmende anlegg må i størst mulig utstrekning unngås, og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer e.l.

§ 5

Områder for offentlig bebyggelse.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etajser. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, beplantning, innhengning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygnigsrådet.

b) Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 6

Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.

a) Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bolig som har direkte tilknytning til virksomheten, kan tillates innredet i 2. etasje. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.

b) På tomten skal skaffes plass for 1 bil pr. 100 m² brutto gulv av lager samt 1 bil pr. 50 m² brutto gulv for øvrige virksomheter på tomten. Dessuten skal plass skaffes for av- og pålessing av varer.

§ 7

Friområder.

a) Friområdet/turveger er en del av turvegnettet. Lagring eller annen utnyttelse som begrenser bruken av turveg, er ikke tillatt.

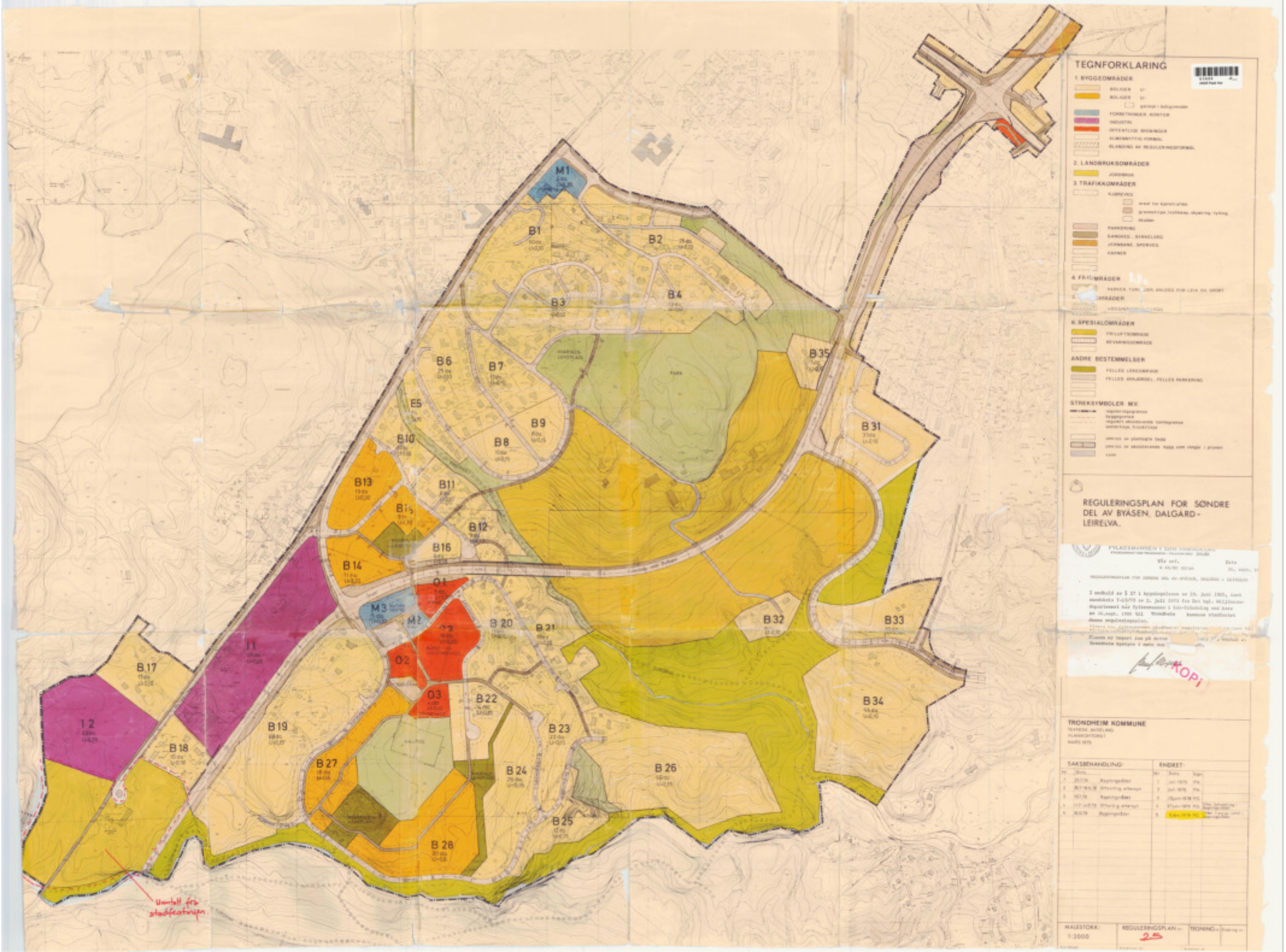
b) I friområdet/park kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 8

Lndbruksområder.

Bygningsrådet kan godkjenne oppføring av driftsbygninger og boliger som er direkte tilknyttet driften.

000


TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
4. FRILUFTSOMRÅDER
5. [illegible]OMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
ANDRE BESTEMMELSER
STREKSYMBOLER MV.
REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE DEL AV BYASEN, DALGÅRD - LEIRELVA.
KOPI
TRONDHEIM KOMMUNE
SAKSBEHANDLING:
ENDRET:
MÅLESTOKK: 1:2000
REGULERINGSPLAN nr. 25
TEGNING nr.
M1
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
B13
B14
B15
B16
B17
B18
B19
B20
B21
B22
B23
B24
B25
B26
B27
B28
B31
B32
B33
B34
B35
E5
O1
O2
O3
M2
M3
I1
I2
Utsnitt fra stedfestingen

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**104**	**363**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 104/363
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
104 / 363
104 / 701
104 / 168
104 / 2303
104 / 2203
104 / 2348
104 / 1936
104 / 1948
104 / 2149
104 / 2150
104 / 2151
104 / 228
104 / 271
104 / 323
104 / 304
104 / 308
104 / 571
104 / 375
104 / 2314
104 / 376
104 / 2192
104 / 233
104 / 20
104 / 456
104 / 2241
104 / 377
104 / 378
104 / 458
104 / 336
104 / 252
104 / 488
104 / 808
104 / 379
104 / 457
104 / 442
104 / 1549
104 / 366
104 / 459
104 / 151
104 / 354
104 / 1157
104 / 226
104 / 2288
104 / 606
104 / 460
104 / 477
104 / 338
104 / 2246
104 / 152
104 / 1966
104 / 1969
104 / 387
104 / 2152
104 / 461
104 / 478
104 / 472
104 / 108
104 / 107
104 / 134
104 / 1967
104 / 2367
104 / 2153
104 / 450
104 / 162
100m


104/363 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
104 / 233
104 / 20
104 / 2241
104 / 336
104 / 252
104 / 488
104 / 442
104 / 366
104 / 363
104 / 1849
104 / 354
104 / 20
104 / 226
104 / 2288
104 / 152
104 / 477
104 / 338
104 / 2246
6
5
4
3
7
2
1
28.38
47.69
6.70
8.87
7030100
50m

Areal og koordinater

Areal: 908,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7030110,38 Øst: 567017,51

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7030095,44	567031,33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,33	Ikke hjelpelinje		10	
2	7030091,46	567029,63	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			33,94	Ikke hjelpelinje		11	
3	7030105,20	566998,60	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,70	Ikke hjelpelinje		11	
4	7030111,70	567000,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,50	Ikke hjelpelinje		11	
5	7030115,09	567001,10	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			28,36	Ikke hjelpelinje		11	
6	7030142,59	567008,03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			47,30	Ikke hjelpelinje		11	
7	7030103,60	567034,81	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			8,87	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

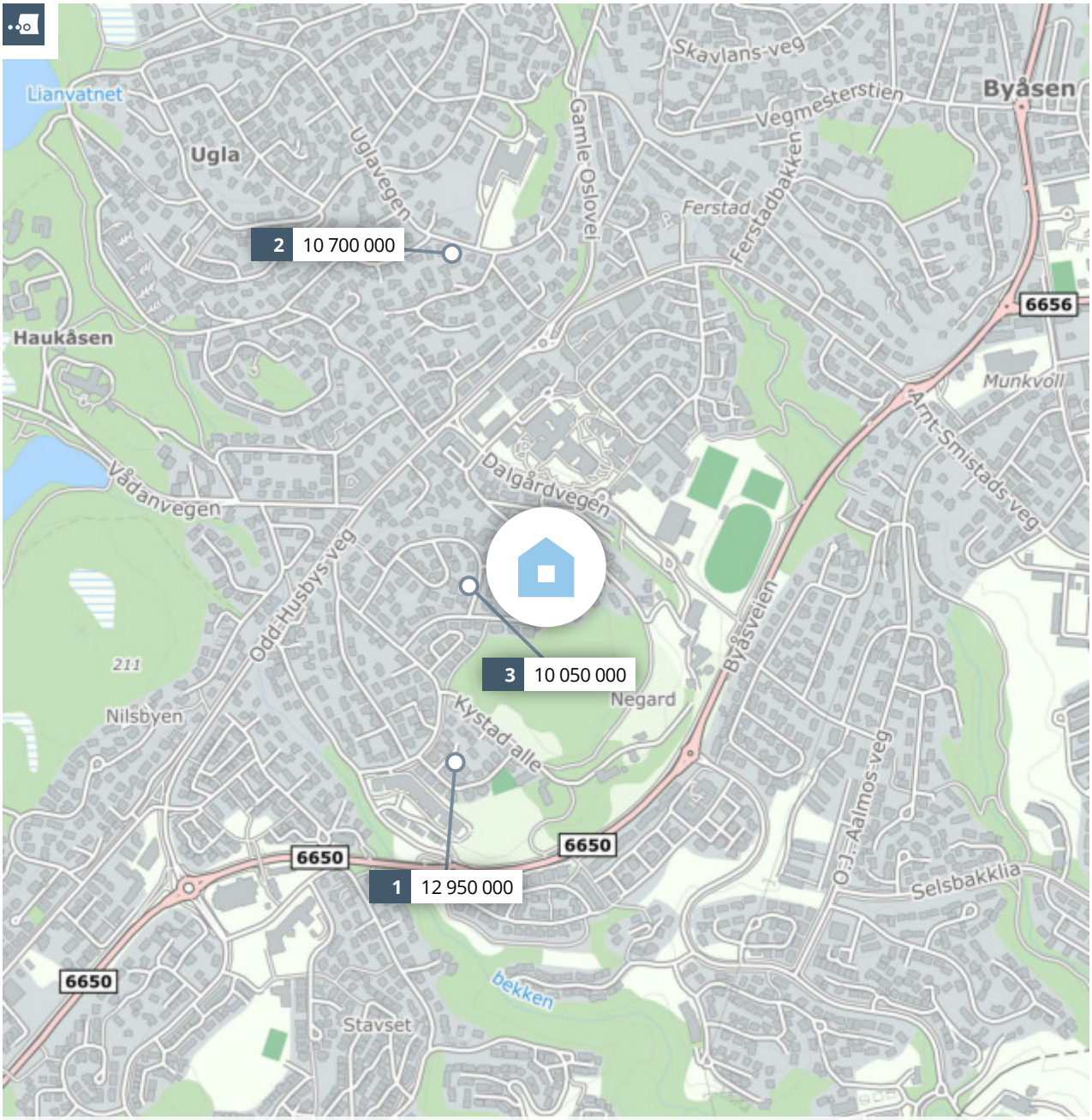
Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 363	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jacob B. Bulls veg 2 7024 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegbom
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegbom
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp



Meglers verdivurdering

JACOB B. BULLS VEG 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 23.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hans Christian Espenes.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Jacob B. Bulls veg 2, 7024 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 104 BNR 363 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS BYÅSEN 39

Verdivurdert til

10 500 000

-	10 500 000	34 202
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	307 m²	19 m²	- m²	61 m²	- m²	- m²
Tomt					908 m²	
Byggeår					1962	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

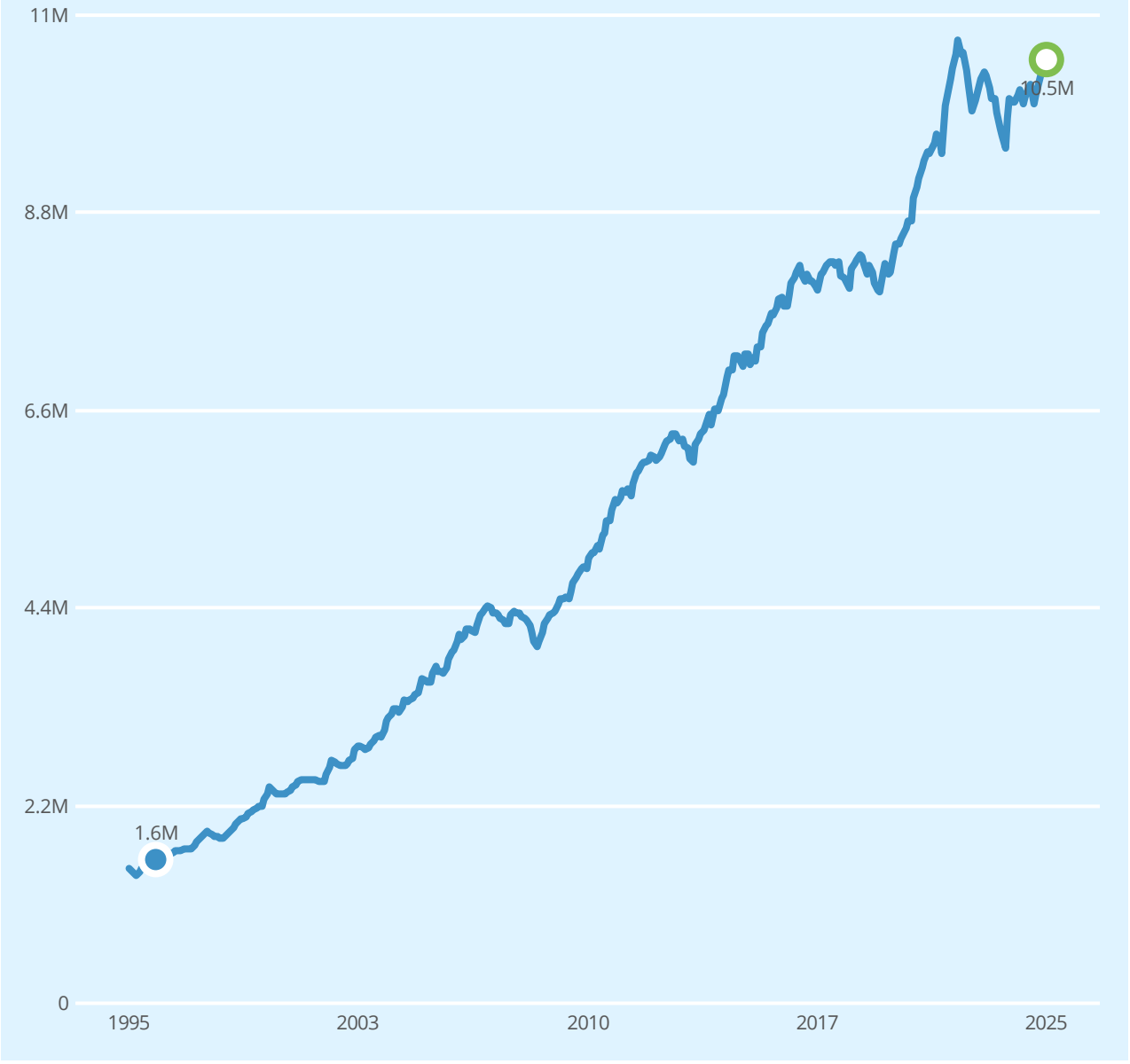
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Oskar Braatens veg 35 352 m² 2004 587 m² 7 sov	07.04.2025	13 500 000	**12 950 000**	0	12 950 000	**36 790**
2 Uglavegen 12 A 233 m² 1959 849 m² 7 sov	04.07.2023	11 500 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**45 923**
3 Jens Tvedts veg 9 241 m² 1965 1 028 m² 5 sov	18.03.2024	10 990 000	**10 050 000**	0	10 050 000	**41 701**

Boligen er meget velholdt og pen, og bærer preg av kvalitet og vedlikehold. Eiendommen vender seg mot byen og utsikten mot Storhaugen. Boligen ligger godt plassert i terrenget, og ivaretar sol- og utsiktsforhold på beste vis. Naturskjønne omgivelser gir flotte turmuligheter og trygge lekeplasser like ved.

Arealet går over tre plan, og oppholdssonen i 1. etasje har store vinduer mot utsikten. Stuen har flere soner, og kjøkkenet har stor spisestue. En stor loftstue, gir også rom for å trekke seg tilbake. Det er fire soverom i hoveddelen pr i dag, og mulighet for flere. Underetasjen har godkjent utleiedel med mulighet for gode leieinnteker.

Tomta har gode solforhold, og flere steder å nyte sola fra. Terrassen vender mot sør, og hagen strekker rundt hele huset samt balkongen har kveldssol.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

2 Påbygg enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.09.1996		16.09.1996	-	1 600 000	-	1 600 000

Eneboliger til salgs i 7024 TRONDHEIM nå

2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

132
dager

Eneboliger solgt i 7024 TRONDHEIM siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

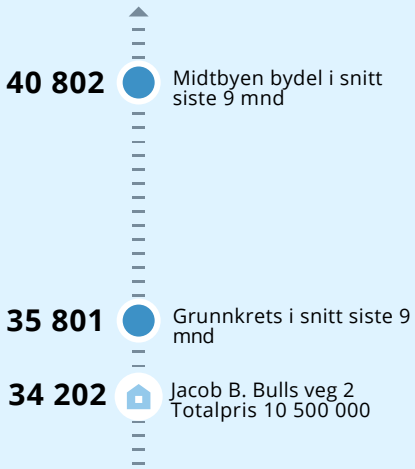


Solgt i snitt i løpet av

39
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



UTLEIEMEGLEREN

UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Jacob B. Bulls veg 2. 7024 TRONDHEIM

GNR.**104** BNR. **363** SNR. Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedsleie: **9 500 - 11 500,- pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedsleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 11/04-2025

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

---

Utleiemegleren Trondheim Sentrum AS

Line Granheim

92809108

line.granheim@utleiemegleren.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Jacob B. Bulls veg 2
Gnr. 104 Bnr. 363 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-25-0106

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as

Saksbehandler: Hans Christian Espenes

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 94 00 16 60

E-post: hans.christian.espenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater