PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

SVALSBERGSTIEN 5

-

VEDLEGG
SALSGOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260074

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hege Fyhn	Svein Frode Johnsen Fyhn

Gateadresse
Svalsbergstien 5

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020

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: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7998377

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: 114260074

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørlegger for vann og avløp. Membran og fliser lagt selv
Arbeid utført av	Trøndelag VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	1. etg i 2016. 2. etg. 2022

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gjort av elektriker: Nytt sikringsskap hus og garage. Elbillader. Diverse stikk i hybel. Øvrig elektrisk arbeid utført selv. Elektrisk tilsyn 2016, viste kun mangler på hybel. Dette ble utarbeidet og godkjent av Vintervoll i ettertid.
Arbeid utført av	Bava Elektro AS, Vintervoll og Aalmo elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, av Trønderenergi 13.11.2015

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, i garasjen.

Document reference: 114260074

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: Satt inn nye vindu, etterisolert, vindsperre og kledning på huset utvendig. Rettet opp gulv, lagt panel på vegger og tak innvendig.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny såle og ringmur garage utført OS- service. Reisverk, kledning og tak uført selv. Byåsen Byggservice AS: Tilbygg 2. etg med soverom og loftstue over soverom og ark på begge sider av huset. Nytt tak og takrenner. Gjort selv: Nye vinduer, etterisolering, vindsperre, ytterpanel og ny terrasse.

Arbeid utført av: OS-service, Byåsen Byggservice AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleie sokkel ca 35 m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke!

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

Document reference: 114260074

Tilleggskommentar

Boligen står oppført som tomannsbolig, men er kun brukt som enebolig lenge før vi kjøpte huset. I kuldeperioden sist vinter frøs vannet til kranen på kjøkkenet. Dette hadde ikke skjedd før, men siden etasjeskillet mellom kjeller og 1. etg. ble kledd igjen og isolert, fikk ikke vannrørene varmen fra kjellerrommet som før. Dette skal utbedres ved sette opp ventiler, slik varmen igjen slipper til der vannrørene er.

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: 114260074

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Fyhn	0aa5b45c2500447c73d5554ae6c9f894973fa1b4	23.03.2026 11:13:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Fyhn	887f138dada1057e8a3ae2a1edf22d1ff45da30b	23.03.2026 10:55:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260074

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Svalsbergstien 5
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig med utleie
Byggeår:	1919
Hovedbygg BRA:	258 m^2
Hovedbygg BRA-i:	258 m^2
Sum alle bygg BRA:	304 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	258 m^2
Rapportdato:	3.3.2026 (Gyldig til 3.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	23	11	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Svalsbergstien 5
7020 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

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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

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.

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/40604

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er gitt på bakgrunn av de målinger som er gjort på fritt eksponerte murflater i kjeller.
Rom under terreng	TG-2 er gitt på bakgrunn av de målinger som er gjort og alder på grunnmur.
Vinduer og dører: Vinduer sokkel og kjeller	TG-2 på ovennevte forhold.
Skorstein over tak	TG-2 er gitt med tanke på alder på teglsteinspipe.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 er gitt med bakgrunn i de fuktmerker som er i under og ved rørgjennomføringer.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på deler av avløpsrør.
Vannledninger: Hybelleilighet	TG-2 er gitt for alder på boenheten hybelleilighet.
Varmesentral	TG-2 er gitt på varmepumpe på bakgrunn av alder.
Våtrom: Bad Hybelleilighet - Overflater	TG-2 er gitt på grunn av manglende fall på selve baderomsgulvet ihht dagens standard.
Våtrom: Bad Hybelleilighet - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av sluk under vaskemaskin, alder på membran.
Våtrom: Bad Hybelleilighet - Ventilasjon	TG-2 er gitt med bakgrunn i alder på baderomsvifte.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke funnet tegninger av kjeller, det er derfor ikke foretatt en vurdering av lovlighet av dagens bruk av kjeller.
Det er søkt om å bygge ut hybel i kjeller, utbyggingen er godkjent, men enheten er ikke godkjent som hybel, men som er birom.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert branndør i kjeller mellom hovedenhet og utleiedel. Det er heller ikke kjent om de er brannskille mellom hoveddel og sokkelleilighet i kjeller. Av byggematerialer er det mye som tyder på at dette ikke er i varetatt.

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

Det er lavt rekkverk og og store åpninger på trappen fra 2 etasje til loft. Trappen er fra byggeår.

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er bratt trapp uten rekkverk til hems i biblioteket.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.3.2026

Rapportdato
3.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Hege Fyhn**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Svein Frode Johnsen Fyhn**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
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: **Svalsbergstien 5, 7020 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**425**	Bruksnr:	**92**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1919** - Usikkert byggeår.
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med utleie og frittstående garasje.
Det er støpt grunnmur og gulv i kjeller.
Etasjeskille er i trebjelkelag.
Utvendig er veggene kledd med stående panel
Saltakkonstruksjon tekket med Decra stålplater.
Vinduer med 2 lags isolerglass.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	258	258	0	0	27
Garasje	46	0	46	0	0
Totalt m²	**304**	**258**	**46**	**0**	**27**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**49**	**49** Romfordeling: Utleiedel: entre/gang, stue, bad, soverom og bod. Hoveddel: Teknisk rom og 2 boder.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**110**	**110** Romfordeling: Entre, bad, hall, kjøkken, stue, spisestue og bibliotek	**0**	**0**	**23**
2. etasje	**74**	**74** Romfordeling: Gang, 4 soverom og bad.	**0**	**0**	**4**
Loft	**25**	**25** Romfordeling: Loftstue og 2 boder.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**258**	**258**	**0**	**0**	**27**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	77	49	28
1. etasje	119	110	9
Loft	42	25	17
Totalt m²	**238**	**184**	**54**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**46**	**0** Romfordeling: 0	**46** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**46**	**0**	**46**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Deler av arealet i kjeller er ikke målbar pga takhøyde under 190cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

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)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dagens eier opplyser om at boligen var nylig drenert når de tok over boligen i 2005.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Det er byggegrunn av leirholdige masser.	
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Det er i eldre del av boligen grunnmur av betong med sparestein.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1

På de deler av kjellerkonstruksjonen som er tilgjengelige for visuell kontroll, og som ikke er tildekket eller innkledd, ble det ikke registrert synlige riss eller sprekker.

Det gjøres oppmerksom på at deler av grunnmuren er utlektet og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon. Disse områdene er ikke vurdert.
Grunnmur i sparesteinsbetong fra byggeår fremstår uten synlige riss, sprekker eller tegn til konstruktiv svikt på tilgjengelige flater. Det er ikke registrert forhold som indikerer redusert bæreevne eller behov for umiddelbare tiltak. Konstruksjonen vurderes å fungere etter sin alder og konstruksjonstype.

Det bemerkes at konstruksjonen er over 100 år gammel. Dette er imidlertid aldersrelaterte forhold og ikke avvik når det ikke foreligger registrerte skader.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Kjeller ble delvis bygget ut tidlig på 1980 tallet.

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 gjort fuktsøk på fritt eksponerte murflater i kjeller.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåke tilstanden over tid.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Det er terrasse med utgang fra stue. Terrasse er i impregnert og malt trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrasse er opparbeidet etter byggeår, men det er ikke oppgitt når denne er pusset opp og/eller bygget.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong

Det er balkong i 2 etasje med utgang fra soverom. Balkongen er tekket over utbygg på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Balkongen ligger på skyggesiden, og det er registrert noe grønnalge-/mosevekst på balkongdekket. Forholdet vurderes som normalt forekommende ved begrenset solinnstråling og fuktpåvirkning, og kan reduseres med regelmessig rengjøring/vedlikehold.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Terrassedører med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og terrassedører er byttet i 2014. Det er vinduer i biblioteket som ble byttet i 2017.

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**

6.7 Vinduer og dører: Vinduer sokkel og kjeller

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Kjellervindu med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet et vindu på stue i sokkel.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. VIndu på soverom i hybel har så stor slitasje at leietaker ikke åpner vinduet. Det har ført til konsendering på innsiden av vindu og malingsflass.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer må overflatebehandles. Det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer må byttes.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Det er stående kledning på boligen.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt ny kledning på nordlig og østlig vegg i 2014, veggene ble da etterisolert og lagt vindsperre.	

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-1**

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-2**
Det er teglsteinspipe fra byggeår.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Det er saltakkonstruksjon med arker.	
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Deler av loftet er en innredet og er en lukket konstruksjon, andre del av loftet er et kaldloft.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2

Det er registrert fuktmerker/misfarging på innvendige overflater. Selv om merkene fremstår som eldre og det ikke ble påvist forhøyede fuktverdier ved indikativ måling på befaringstidspunktet, representerer forholdet et avvik fra normalt forventet tilstand. Årsak kan være tidligere lekkasje eller kondens.

Det er utført fuktsøk, herunder rundt pipegjennomføring, uten registrerte avvik. Aktiv lekkasje ble ikke påvist. Årsak til tidligere fuktpåvirkning er imidlertid ikke endelig dokumentert, og forholdet innebærer derfor en viss usikkerhet knyttet til konstruksjonens historikk.

Tiltak anses ikke som akutte, men videre observasjon og eventuelt nærmere undersøkelser anbefales dersom nye tegn til fukt oppstår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig observasjon og eventuelt nærmere undersøkelser anbefales dersom nye tegn til fukt oppstår.

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak

Taket er et saltak.

Type tekking	Lakkerte stålplater

Taket er tekket med Decra lakkerte stålplater.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taket ble tekket om i 2014.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
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?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1

Taket er snødekket, og derfor begrenset inspisert.

Med bakgrunn i alder er det gitt TG-1 på taktekkingen.

6.12 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 profilerte fronter og stein benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem

Kjøkkenet ble pusset opp i 2016, det ble støpt nytt gulv med vannbåren varme.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

6.13 Kjøkken: Hybelleilighet

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 laminat benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

6.14 Lovlighet / HMS

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

Det er ikke funnet tegninger av kjeller, det er derfor ikke foretatt en vurdering av lovlighet av dagens bruk av kjeller.
Det er søkt om å bygge ut hybel i kjeller, utbyggingen er godkjent, men enheten er ikke godkjent som hybel, men som er birom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Det er ikke etablert branndør i kjeller mellom hovedenhet og utleiedel. Det er heller ikke kjent om de er brannskille mellom hoveddel og sokkelleilighet i kjeller. Av byggematerialer er det mye som tyder på at dette ikke er i varetatt.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Det er lavt rekkverk og og store åpninger på trappen fra 2 etasje til loft. Trappen er fra byggeår.

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er bratt trapp uten rekkverk til hems i biblioteket.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør av plast innvendig i boligen. Det er ukjent type og alder på avløpsrør fra huset og ut til kommunal kumme.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendig er avløpsrør byttet ifbm oppussing.

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 fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og 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.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Det er rør i rør system i hoveddelen av boligen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Rør i rør system er blitt gradvis etablert i leiligheten etter 2010, når de forskjellige rom er pusset opp.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1**

Fordelerskap er plassert på teknisk rom i kjeller.

6.17 Vannledninger: Hybelleilighet

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm utbygging av boligen 1986.	
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**

Vannledninger i hybelleilighet fra 1986 har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Vannrør er fra 1986, og har 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.

6.18 Elektrisk: Hoveddel

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap er plassert i teknisk rom i kjeller.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg er oppgradert etter 2010. Det er et eldre bygg, og det kan gjenstå noe eldre deler i kjeller og på kaldloft.	
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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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.

6.19 Elektrisk: Hybelleilighet

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

Det er et eldre sikringsskap med skrusikringer.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er utført el-kontroll for noen år siden, da ble det etablert flere stikkontakter.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
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

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales å bytte ut skrusikringer til automatsikringer.

6.20 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

Det er vannbåren varme til gulvvarme.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget er etablert i 2010, og vannbåren varme er tilkoblet de respektive rom/områder ifbm oppussing.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1**

Det er etablert vannbåren varme med gulvvarme, tilført via bergvarmeanlegg (energibrønn) og varmepumpe.
Opplyst løsning fremstår som en moderne og funksjonell oppvarmingsform. Forutsatt normal drift uten opplyste driftsavvik/lekkasjer og at anlegget har hatt ordinært vedlikehold, vurderes det ikke registrert forhold som tilsier avvik.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er varmepumpe montert til vannbåren varme fra bergvarme.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe ble montert i 2010.

Når var siste service på anlegget?

Det er utført service på varmepumpe 2026, det er byttet display på varmepumpe i 2026.

Totalvurdering 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

500

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig lufting av boligen gjennom luftespalter på vinduer.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.24 Våtrom: Bad hoveddel 1 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble etablert i 2016.	

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
det er plastsluk i dusjsonen.	

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er servant, toalett og dusjhjørne.

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	Mekanisk avtrekk
Det er elektriske vifte på baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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**
Våtsonen er mot yttervegg, det ville derfor ført til et destruktivt inngrep for å foreta fuktsøk.	
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.	

6.25 Våtrom: bad hoveddel 2 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble pusset opp i 2022.	

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, badekar og innfellbare dusjvegger.

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	Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk vifte på baderommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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**

Badet er oppført i 2022. Det ble ikke registrert synlige avvik eller indikasjoner på fuktskade ved befaringstidspunktet. På bakgrunn av badets alder og fremlagt dokumentasjon er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking eller destruktive inngrep. Vurderingen er basert på visuell kontroll og indikative målinger.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere.

6.26 Våtrom: Bad Hybelleilighet

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis på vegger i våtsone og tapet på vegger utenfor våtsone.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	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-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

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?	Ja
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 vaskemaskin 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.

Det er lagt åpent rør fraa dusjkabinett og til sluk under vaskemaskin.

Det er ikke ideel bruk av materialer på baderomsvegg, ved oppussing bør dette byttes til mer vannbestandige overflater.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Etablere tilgang til sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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	Mekanisk avtrekk

Elektrisk baderomsvifte.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er en eldre baderomsvifte, trolig fra når leilighet ble etablert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det kan ikke utelukkes at baderomsvifte må byttes med tiden.

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 utenpåliggende åpen løsning med vannrør. Det er brukt dusjkabinett på baderommet. Det er derfor ikke foretatt hulltakking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

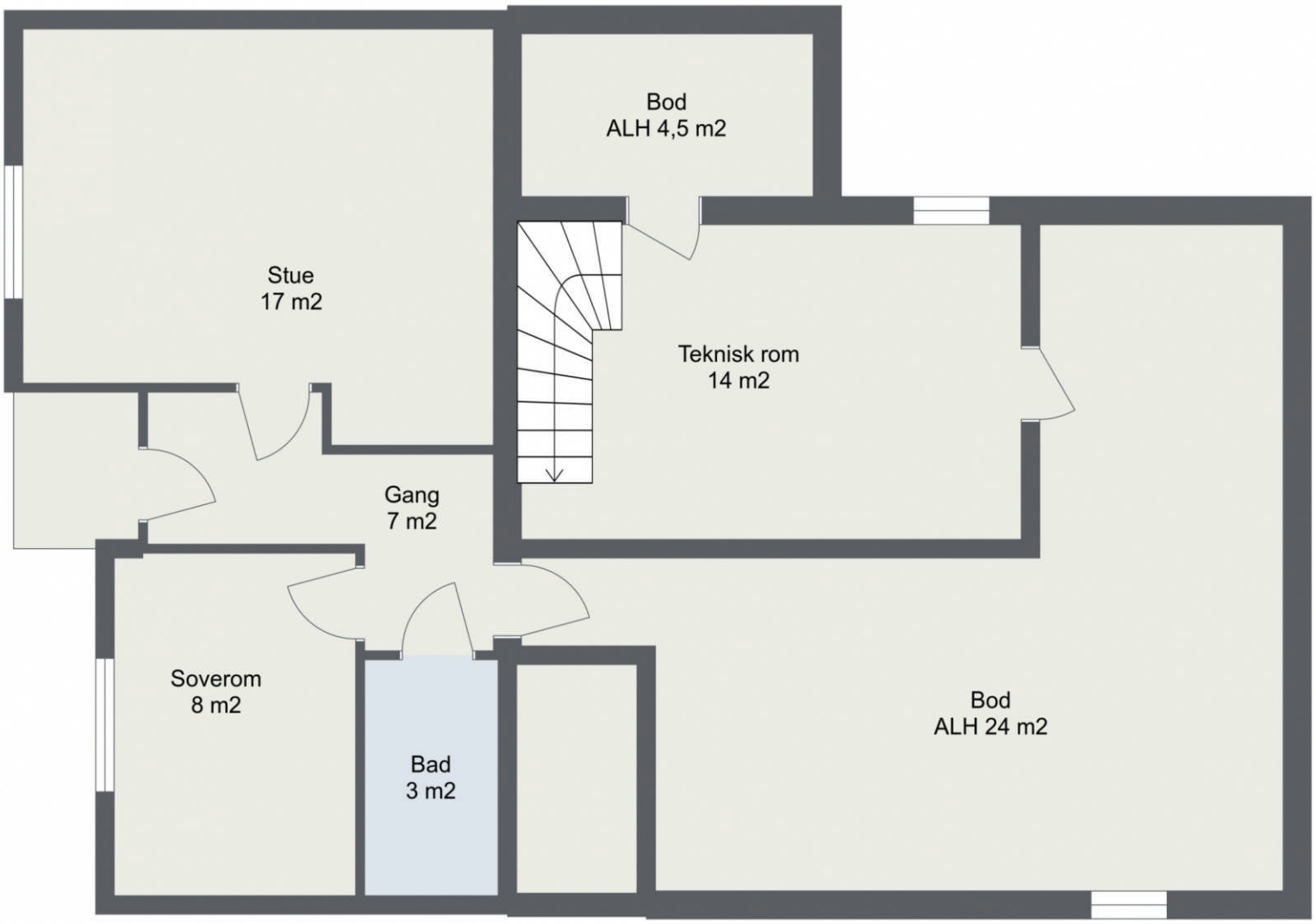
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank

Sokkel



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

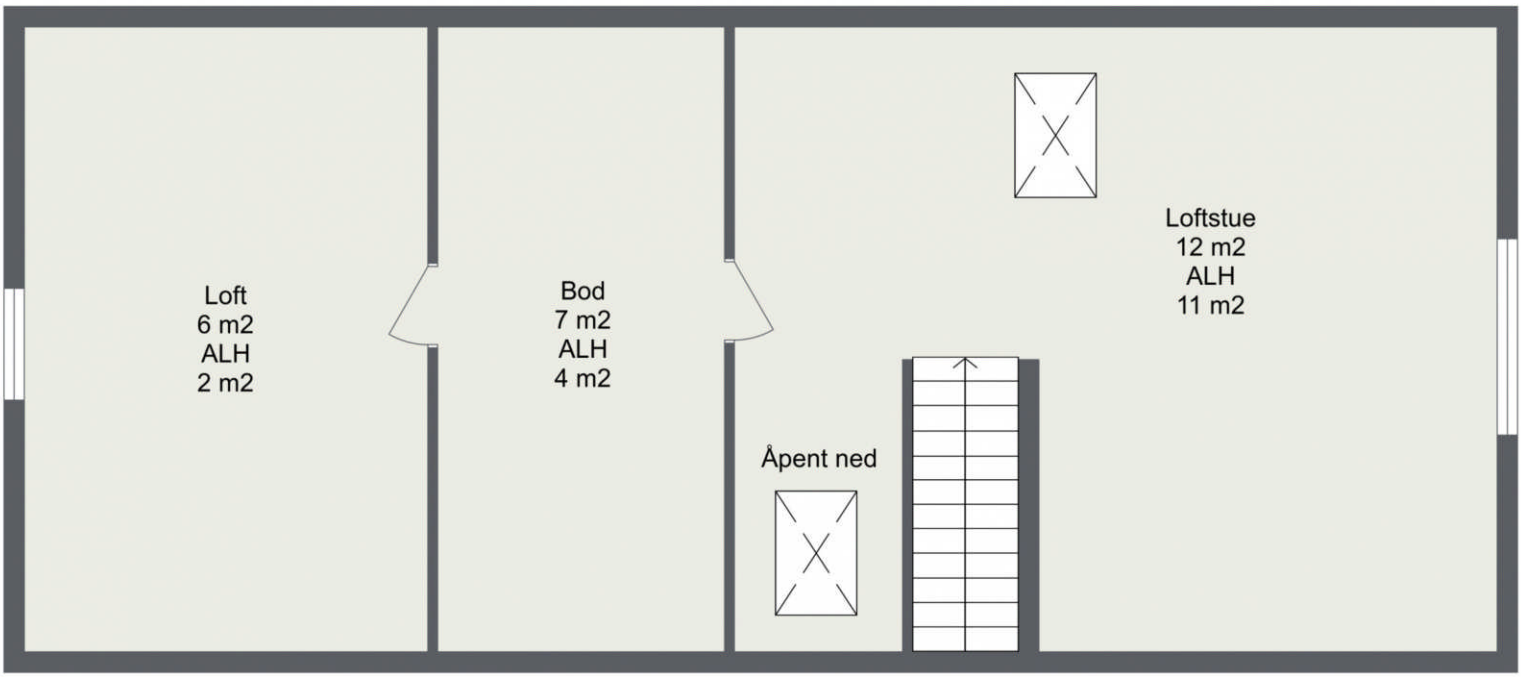
2. Etasje



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).

Svein Frode Johnsen Fyhn

Svalsbergstien 5
7020 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Reza Raviz	BYGG-26/81048 oppgis ved alle henvendelser	Svein Fyhn	30.04.2026

Svalsbergstien 5, ferdigattest for påbygg bolig og tilbygg garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	425/92/0/0
Bygningsnummer:	182236454 og 182236446
Tiltakshaver:	Svein Frode Johnsen Fyhn

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Reza Raviz
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Fasader, ny og eksisterende
Planer, ny og eksisterende
Snitt, nytt og eksisterende
Kopi av igangsettingstillatelse 11.12.2013

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 13.04.2026.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder påbygg bolig og tilbygg garasje slik det er beskrevet i vedtak
FBR IGT 4622/13 (vår ref. 13/52365), datert 11.12.2013.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Innholdet i klagen
Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Tinglysing av matrikkelbrev
Så snart en oppretting av ny matrikkelenhet, matrikkelomforming, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager

over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikkellova § 24 første ledd.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 4622/13

Svein Fyhn
Svalsbergstien 5

N-7020 TRONDHEIM

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Simen Andreas Aas	13/52365 oppgis ved alle henvendelser		11.12.2013

Svalsbergstien 5, igangsettingstillatelse, tiltak for påbygg bolig og tilbygg garasje

Byggested: **Svalsbergstien 5** Gnr./Bnr.: **425/92**
Ansvarlig søker: **Svein Fyhn**
Tiltakshaver: **Svein Fyhn**

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 09.12.2013.

Tegninger mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder påbygg bolig og garasje, samt søknad om personlig ansvarsrett for selvbygger.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som bolig.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R542, stadfestet 04.11.1955. Eiendommen er regulert til boligformål.

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

Tiltaket
Boligen er fra 1919, med en rekke senere utvidelser og endringer. Boligen har ingen antikvarisk

klassifisering.

Boligen har gjennomgått en rekke endringer siden 1919, og fremstår i dag med et ganske ulikt uttrykk fra det opprinnelige hus. I konseptbeskrivelse vedlagt søknaden redegjøres det for omsøkte tiltak og de konseptuelle grep som er tatt. Trondheim kommune vurderer at endringen er mer tro til det opprinnelige uttrykk, og ser positivt på at tilbygg gis et annet uttrykk enn hoveddelen, for å distingvere mellom ”gammel” og ”ny” del.

Kommunen ser positivt på endringen av garasjens utforming, som vil ta opp formen fra den sammenhengende garasje på naboeiendom.

Byggesakskontoret har utover dette ingen merknader til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

Plassering og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 09.12.2013 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Personlig ansvarsrett for selvbygger
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Svein Fyhn for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende innen, tiltaksklasse 1

Svein Fyhn har sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8.

Selvbygger skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på:
www.trondheim.kommune.no/bygging/igangsatt-ferdigstilt-arbeid.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Simen Andreas Aas
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/52365	11.12.2013

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging

VEDLEGG 2: EKSISTERENDE SITUASJON



ARKITEKTURFABRIKKEN AS	1319	425/92	SVALSBERGSTIEN 5 - UTVIDELSE	HEGE OG SVEIN FYHN	BYGGESØKNADSTEGNINGER	A1.1	18.10.2013	EKSISTERENDE SITUASJON 1:200 / A3
	PROSJEKTNR.	GNR./BNR.	PROSJEKT	TILTAKSHAVER	FASE	TEGNINGSNR.	DATO	INNHOLD

VEDLEGG 5: NY SITUASJONSPLAN



ARKITEKTURFABRIKKEN AS	1319	425/92	SVALSBERGSTIEN 5 - UTVIDELSE	HEGE OG SVEIN FYHN	BYGGESØKNADSTEGNINGER	A1.2	18.10.2013	NY SITUASJON 1:200 / A3
	PROSJEKTNR.	GNR./BNR.	PROSJEKT	TILTAKSHAVER	FASE	TEGNINGSNR.	DATO	INNHOLD

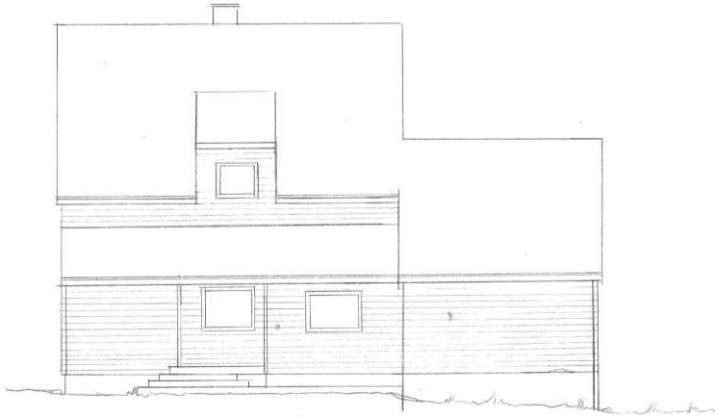
VEDLEGG 4: EKSISTERENDE FASADE



FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SØR

ARKITEKTURFABRIKKEN AS	1319	425/92	SVALSBERGSTIEN 5 - UTVIDELSE	HEGE OG SVEIN FYHN	BYGGESØKNADSTEGNINGER	A3.1	18.10.2013	EKSISTERENDE FASADER 1:100 / A3
	PROSJEKTNR.	GNR./BNR.	PROSJEKT	TILTAKSHAVER	FASE	TEGNINGSNR.	DATO	INNHOLD

VEDLEGG 9: NYE FASADER



FASADE NORD



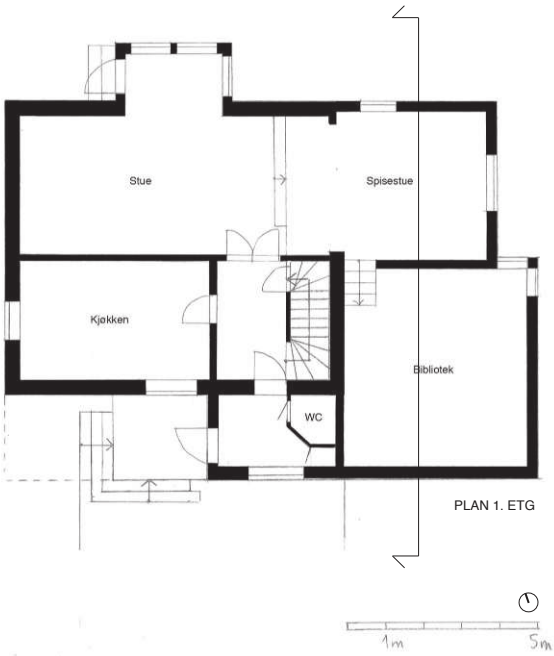
FASADE SØR



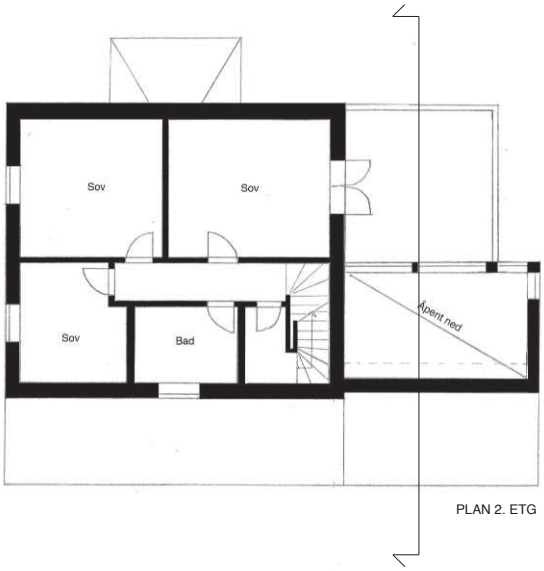
FASADE ØST

ARKITEKTURFABRIKKEN AS	1319	425/92	SVALSBERGSTIEN 5 - UTVIDELSE	HEGE OG SVEIN FYHN	BYGGESØKNADSTEGNINGER	A3.2	18.10.2013	NYE FASADER 1:100 /A3
	PROSJEKTNR.	GNR./BNR.	PROSJEKT	TILTAKSHAVER	FASE	TEGNINGSNR.	DATO	INNHOLD

VEDLEGG 3: EKSISTERENDE PLAN



PLAN 1. ETG



PLAN 2. ETG

ARKITEKTURFABRIKKEN AS	1319	425/92	SVALSBERGSTIEN 5 - UTVIDELSE	HEGE OG SVEIN FYHN	BYGGESØKNADSTEGNINGER	A2.1	18.10.2013	EKSISTERENDE PLAN 1:100 / A3
	PROSJEKTNR.	GNR./BNR.	PROSJEKT	TILTAKSHAVER	FASE	TEGNINGSNR.	DATO	INNHOLD

VEDLEGG 6: NY PLAN





ENDRINGER PLAN 1. ETG.

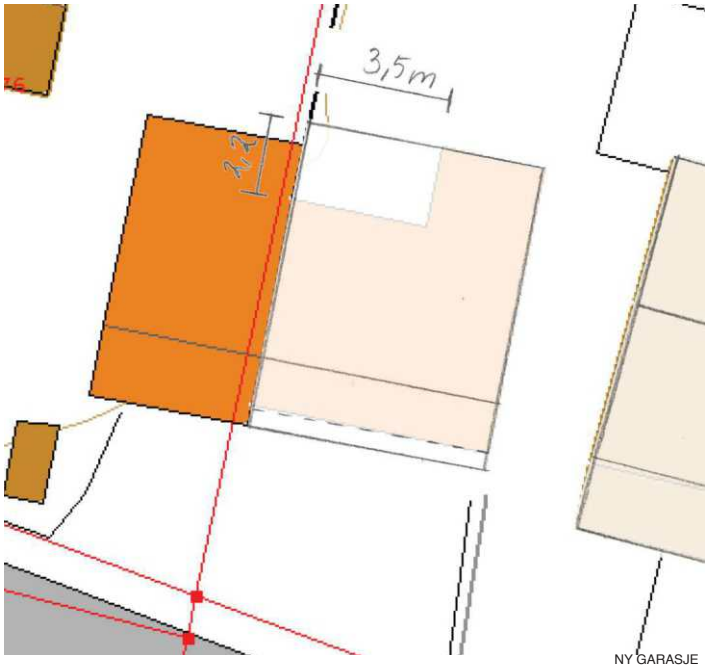
Inngangsparti: Utvidelse av allerede eksisterende takoverbygg. 140 cm mot vest.

ENDRINGER PLAN 2. ETG.

Nytt soverom der hvor det tidligere var veranda. Endringer i biblioteksdel; tak i samme vinkel som hovedhuset. Veranda over eksisterende karnapp. BYA er uendret.

ARKITEKTURFABRIKKEN AS	1319	425/92	SVALSBERGSTIEN 5 - UTVIDELSE	HEGE OG SVEIN FYHN	BYGGESØKNADSTEGNINGER	A2.2	18.10.2013	NYE PLANER 1:100 / A3
	PROSJEKTNR.	GNR./BNR.	PROSJEKT	TILTAKSHAVER	FASE	TEGNINGSNR.	DATO	INNHOLD

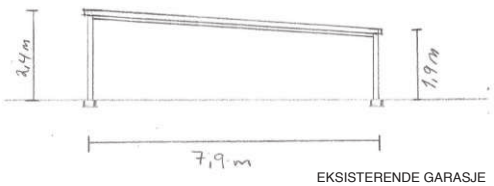
VEDLEGG 10: GARASJE FØR / ETTER



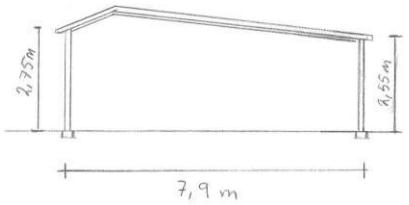
NY GARASJE

GARASJE

Eksisterende garasje ligger inntil naboens garasje. Tiltakshaver ønsker å bytte tak slik at det følger naboens tak og å innlemme nisje i bakkant på 2,2 x 3,5 m.



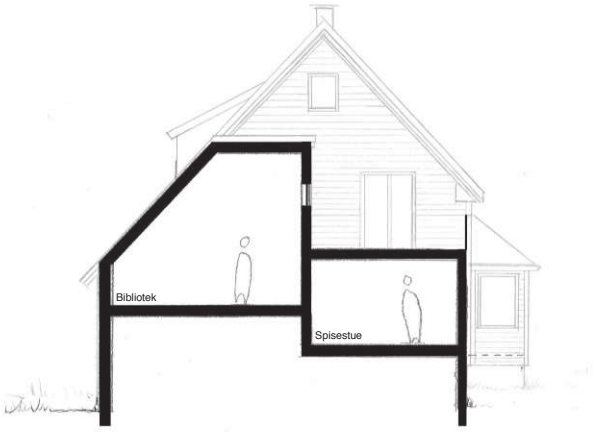
EKSISTERENDE GARASJE



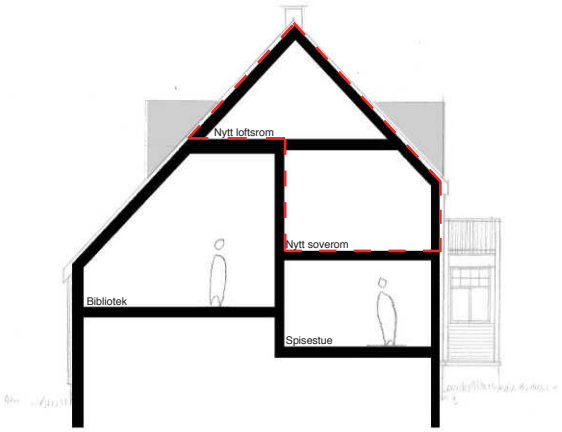
NY GARASJE

ARKITEKTURFABRIKKEN AS	1319	425/92	SVALSBERGSTIEN 5 - UTVIDELSE	HEGE OG SVEIN FYHN	BYGGESØKNADSTEGNINGER	A5	18.10.2013	PRINSIPP GARASJE 1:100 / A3
	PROSJEKTNR.	GNR./BNR.	PROSJEKT	TILTAKSHAVER	FASE	TEGNINGSNR.	DATO	INNHOLD

VEDLEGG 8: SNITT FØR / ETTER



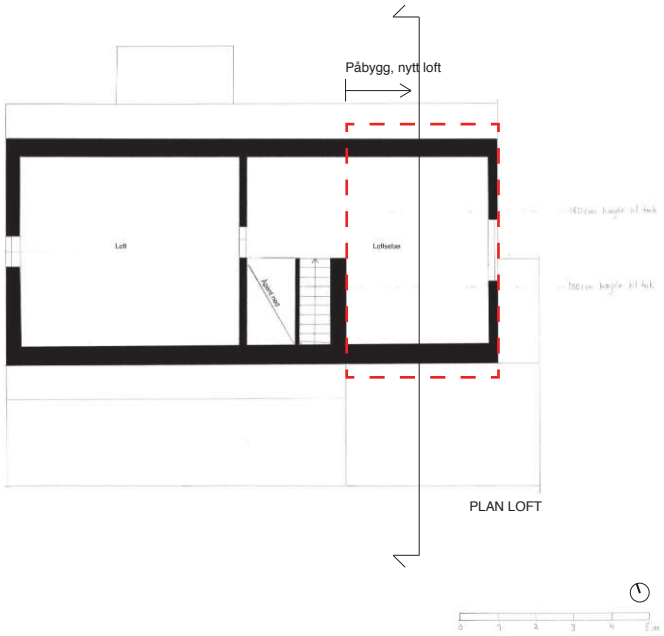
EKSISTERENDE SNITT



NYTT SNITT

ARKITEKTURFABRIKKEN AS	1319	425/92	SVALSBERGSTIEN 5 - UTVIDELSE	HEGE OG SVEIN FYHN	BYGGESØKNADSTEGNINGER	A4	18.10.2013	SNITT FØR/ETTER 1:100 / A3
	PROSJEKTNR.	GNR./BNR.	PROSJEKT	TILTAKSHAVER	FASE	TEGNINGSNR.	DATO	INNHOLD

VEDLEGG 7: NY PLAN LOFT



ENDRINGER LOFT 3. ETG.

Nytt loftsstue over nytt soverom i 2.etg. og bibliotek.

ARKITEKTURFABRIKKEN AS	1319	425/92	SVALSBERGSTIEN 5 - UTVIDELSE	HEGE OG SVEIN FYHN	BYGGESØKNADSTEGNINGER	A2.3	18.10.2013	NYE PLANER 1:100 / A3
	PROSJEKTNR.	GNR./BNR.	PROSJEKT	TILTAKSHAVER	FASE	TEGNINGSNR.	DATO	INNHOLD

GG

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

37

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Svalbergstien 5		den 29.5.79	Sak nr. B 747/79

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding fra Ingmar Askeland på restaurering av enebolig på Svalbergstien 5.
Restaureringen består av delvis tilbakeføring av gamle vindusåpninger samt tilleggsisolering og pålegging av nytt panel på yttervegger. Det settes inn vinduer av isolerglass med utenpåliggende sprossing. Gamel takstein fjernes og tekkes med Plannja- takpanner.

Vedtak.

Søknaden godkjennes.
Det forutsettes at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter
Bygningssjefen vil tilrå at huset males i farger som passer sammen med omgivelsene.

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 747/79

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Ingmar Askeland
Havsteinflata 11 B
7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE

GJENPART

Må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på byggeplassen.

BYGGESTED	Svalbergstien 5
BYGGHERRE	Ingmar Askeland
BYGGEARBEIDETS ART	Restaurering av enebolig

Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet i møte den 29.5.1979

Før byggearbeidet påbegynnes må seksjon for bygningskontroll varsles og ansvarhavende må være godkjent av bygningssjefen.

Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygninsrådets behandling av saken.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99 i bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

En gjør videre oppmerksom på at seksjon for bygningskontroll må gis varsel i god tid (minst tre dager i forveien) om når tomten er utgravd (1), drenering lagt (2), råbygget reist (3), før isolasjon dekkes (4) og før huset tas i bruk (5).

	Inspisert den	Bygningskontrollørens underskrift
1		
2		
3		
4		
5		

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

den 18.6.79

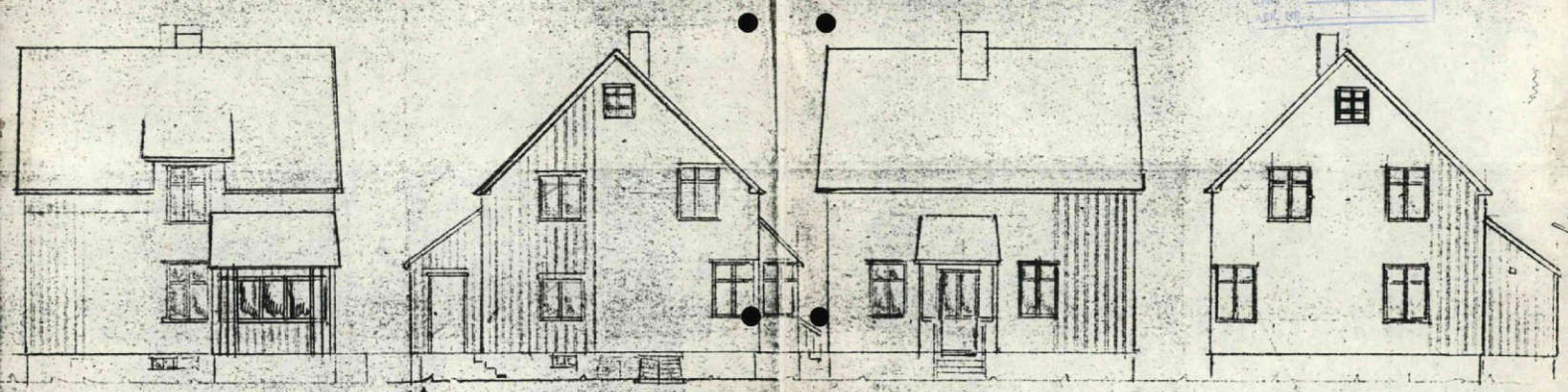
Bygningssjef

K. Høyholm.

Breidablikkveien 94b

M: 1:100

MOTTATT
7 1 1 1979

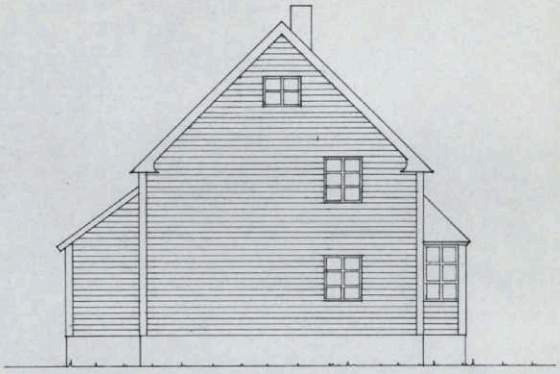


Vest Nytt tilbygg Syd. Øst Nord.

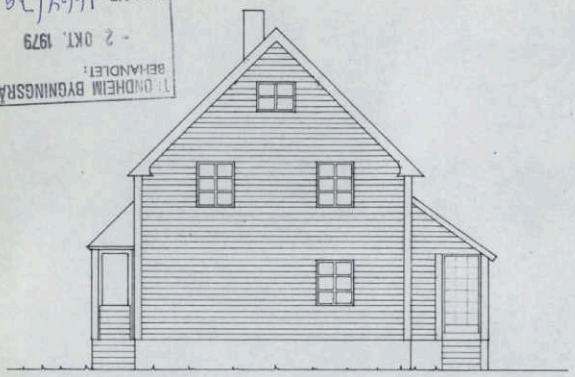
TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
BEHANDLET
2 OKT 1979
SAK NR.: 1664/79

Trondheim 1/10-1953

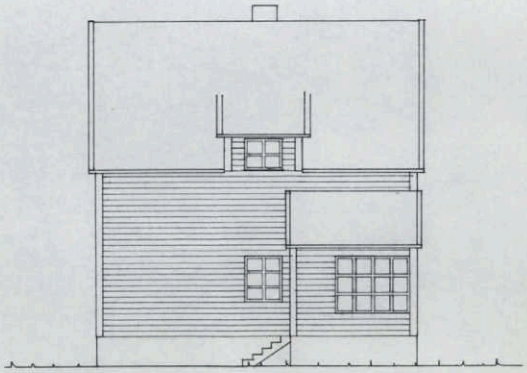
Bjarne A. Dalaker
MNITO



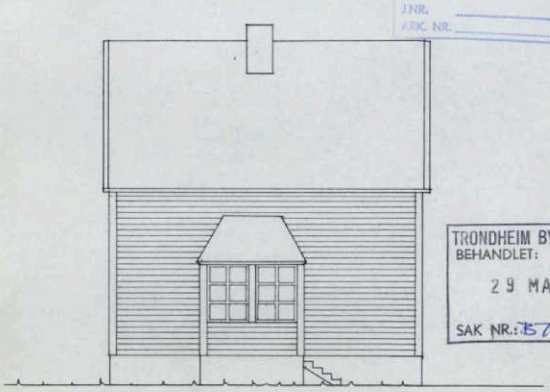
MOT ØST



MOT VEST



MOT SØR



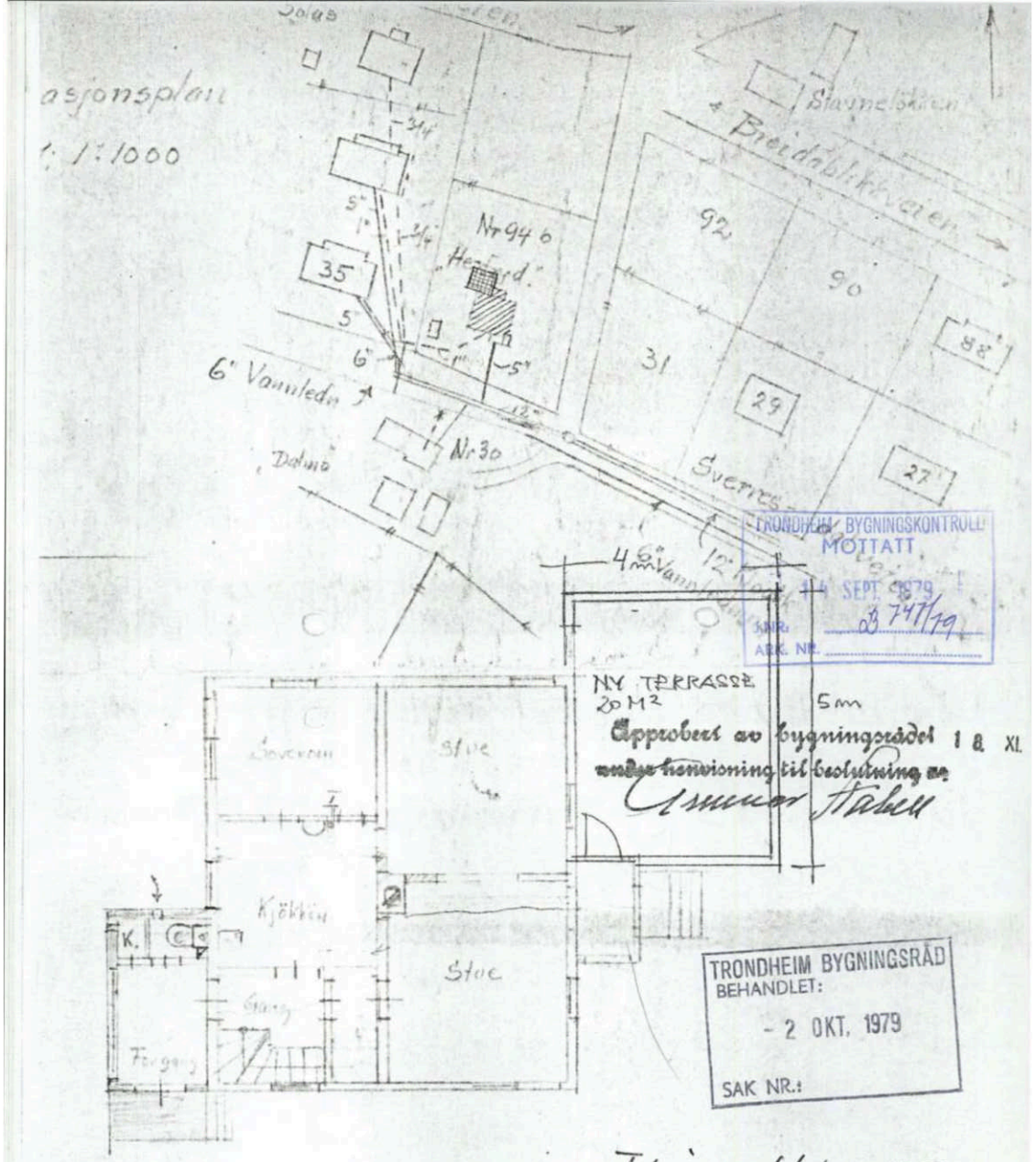
MOT NORD

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
BEHANDLET:
29 MAI 1979
SAK NR.: 1547/79

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 7 MAI 1979
J.NR.
ARK. NR.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
BEHANDLET:
- 2 OKT. 1979
SAK NR.: 1667/79

ENEBOLIG SVALBERGSTIEN	FASADER	8.4.79 1:100
SVERRE MOE	ARK. INGMAR ÅSKELAND, HAVSTEIN-VESTRE	3-01



Byggesaksnr. 583/53
Mottatt den 1 & XI 1953

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

23

GG

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Svalsbergstien 5		den 22/1-80	Sak nr. B 43/80

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningsloven § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding fra Sverre Moe på tilbygg til bestående bolig på Svalsbergstien 5.
Tilbygget føres opp i en etasje med sokkel og har et bebygd areal på ca. 23 m2.
Det gir i 1. etasje plass for utvidelse av stue samt aktivitetsrom og det er i sokkeletasje vist plass for to hybler med egen entre, dusj og w.c.
Tilbygget er tilpasset bestående bebyggelse ved at det er brukt samme panel og vindustyper. Den viste balkong og takavslutning er imidlertid noe fremmed for huset men må alikevel kunne godkjennes.
Den ene hybel i sokkel blir i det vesentlige liggende under terreng og strider således mot byggeforskriftenes krav til oppholdsrom.
Bygningskontrollen vil ikke foreslå at denne hybelen godkjennes til boligrom.

Vedtak.

Planene godkjennes for 1. etasjes vedkommende og hybel liggende mot syd.
Hybel liggende mot nord og i det vesentlige under terreng godkjennes ikke.
Rommet må brukes til birom.
Det forutsettes at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter og at ansvarshavende innhenter ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.
Før byggetillatelse blir gitt skal tilknytningsavgift for vann og kloakk være innbetalt til Trondheim kommune.
Vindusomramninger, vindskier etc. må utføres som på bestående bolig.

a/k. Ingmar Askeland,
Havsteinflata 11 B,
7ooo Trondheim

B 43/8o GG/BL 7.3.8o

SVALSBERGSTIEN 5. TILBYGG

Reviderte tegninger datert Trondheim bygningskontroll 28.2.8o godkjennes.
Forøvrig vises fortsatt til bygningssjefens vedtak av 22.1.8o.

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

Gunnar Grande

Gjenpart:
Sverre Moe,
Svalsbergstien 5,
7ooo Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 43/80

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Sverre Moe
Svalbergstien 5

7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE

GJENPART

Må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på byggeplassen.

BYGGESTED	Svalbergstien 5
BYGGHERRE	Sverre Moe
BYGGEARBEIDETS ART	Tilbygg til bestående bolig

Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet i møte den 22.1.1980

Før byggearbeidet påbegynnes må seksjon for bygningskontroll varsles og ansvarhavende må være godkjent av bygningssjefen.

Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygninsrådets behandling av saken.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99 i bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

En gjør videre oppmerksom på at seksjon for bygningskontroll må gis varsel i god tid (minst tre dager i forveien) om når tomten er utgravd (1), drenering lagt (2), råbygget reist (3), før isolasjon dekkes (4) og før huset tas i bruk (5).

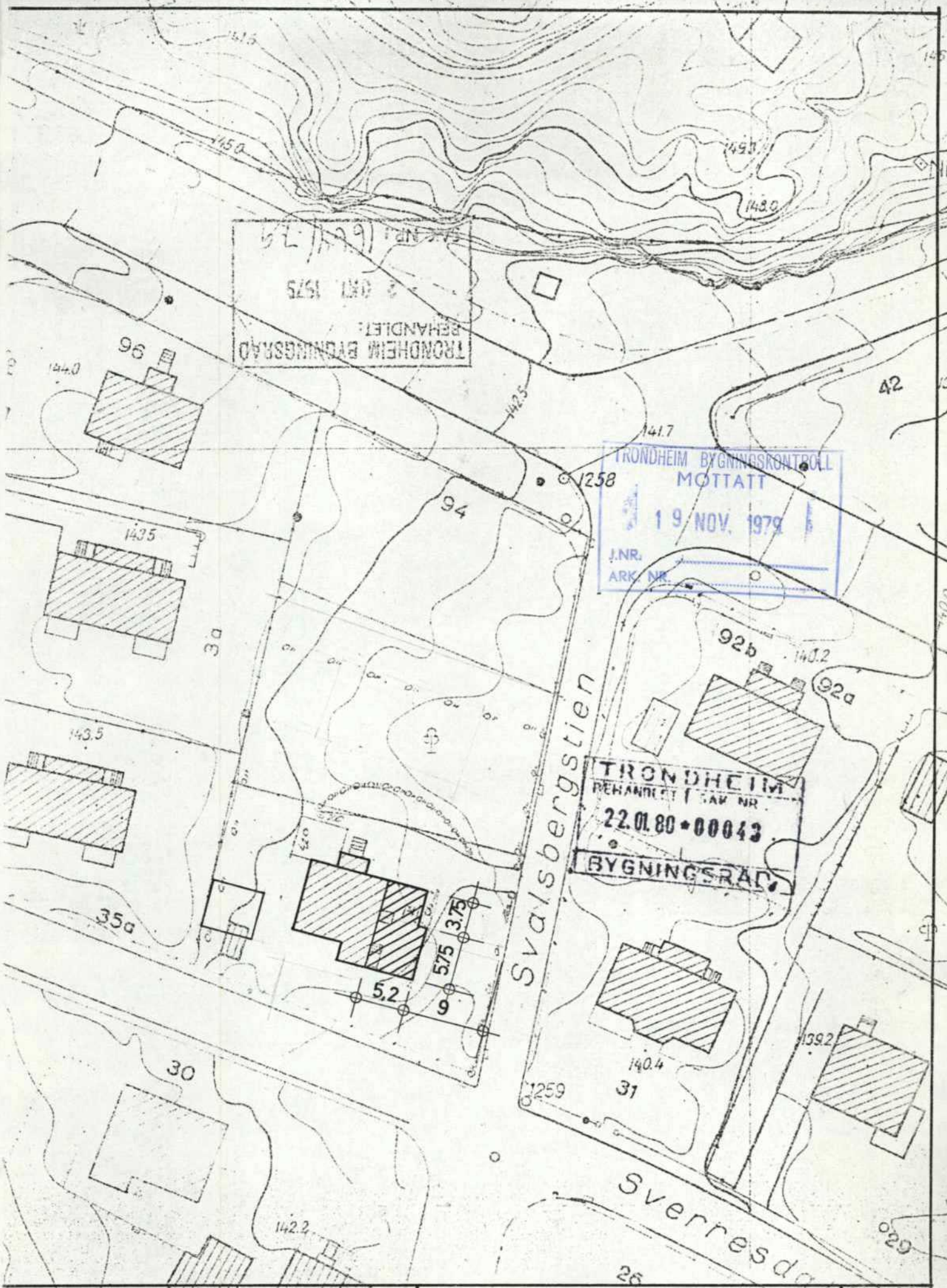
	Inspisert den	Bygningskontrollørens underskrift
1		
2		
3		
4		
5		

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

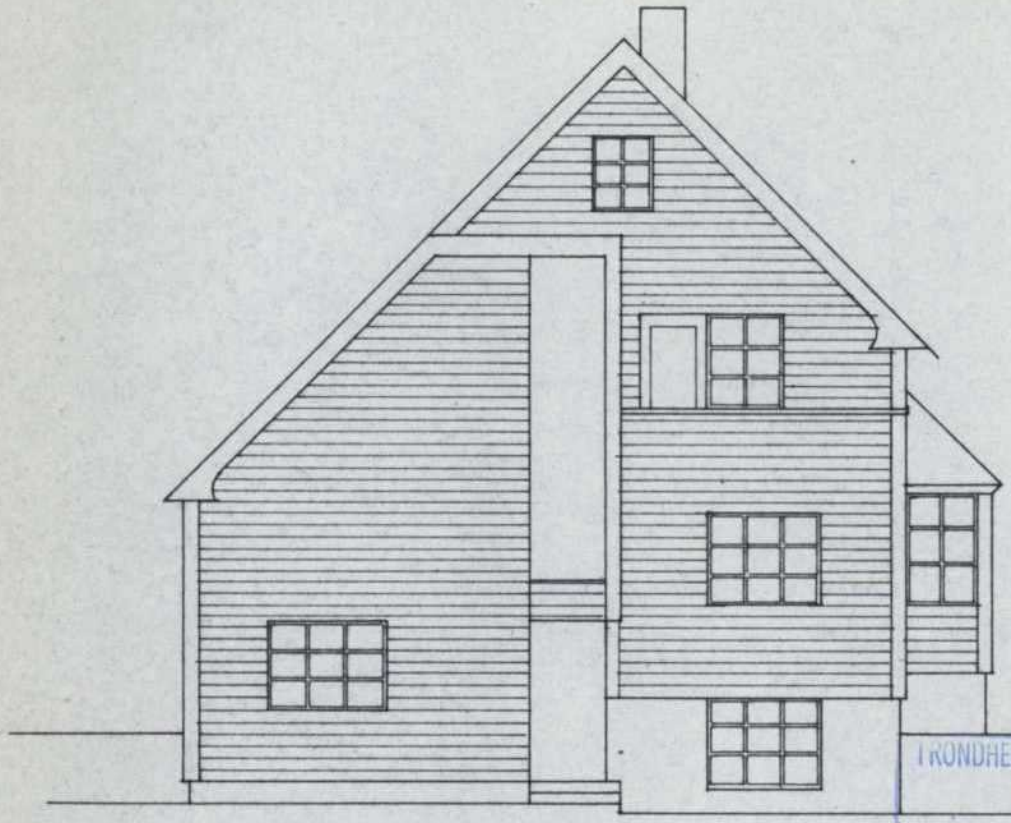
den 25.3.80

Bygningssjef

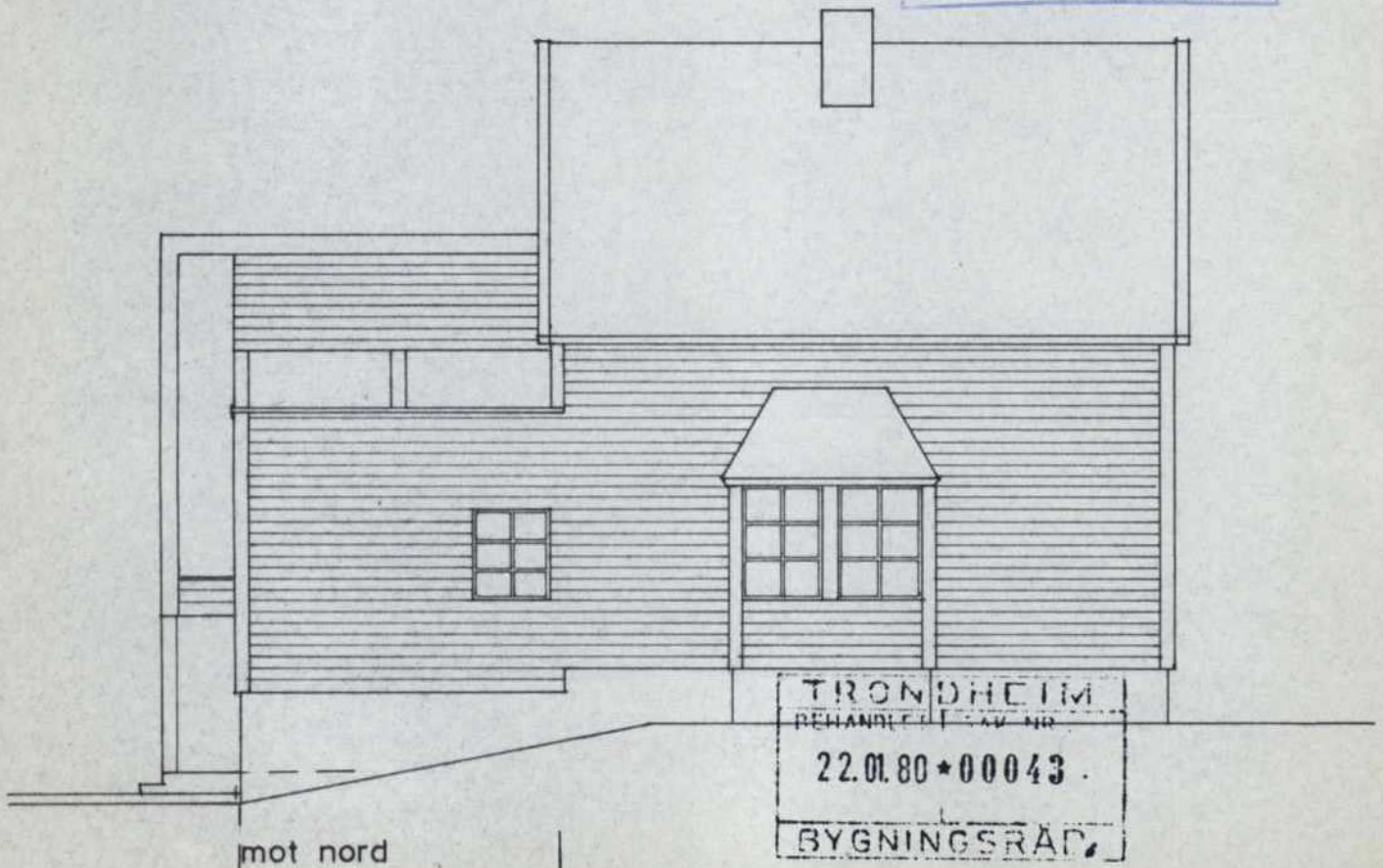
Tenleveres



enebolig svalbergstien 5	situasjonsplan	01.11.79 1:500
sverre moe	arkitekt ingmar askeland havstein vestre	3-10



mot öst

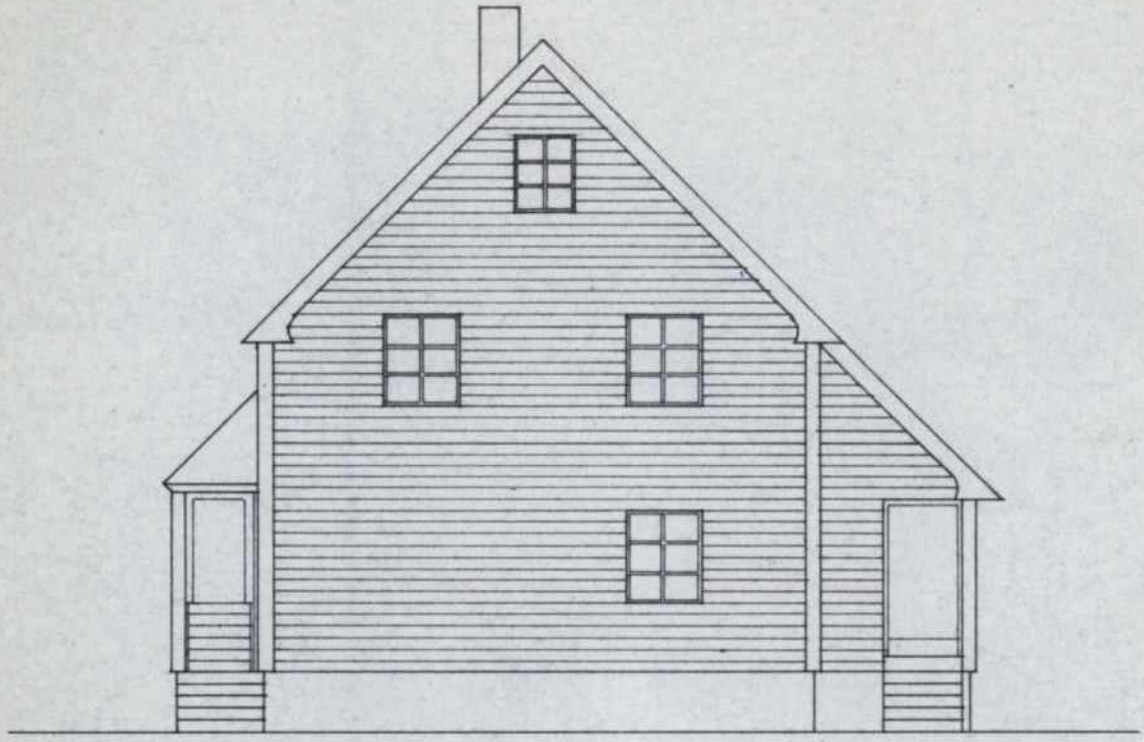


mot nord

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19. NOV. 1979
J.NR.
ARK. NR.

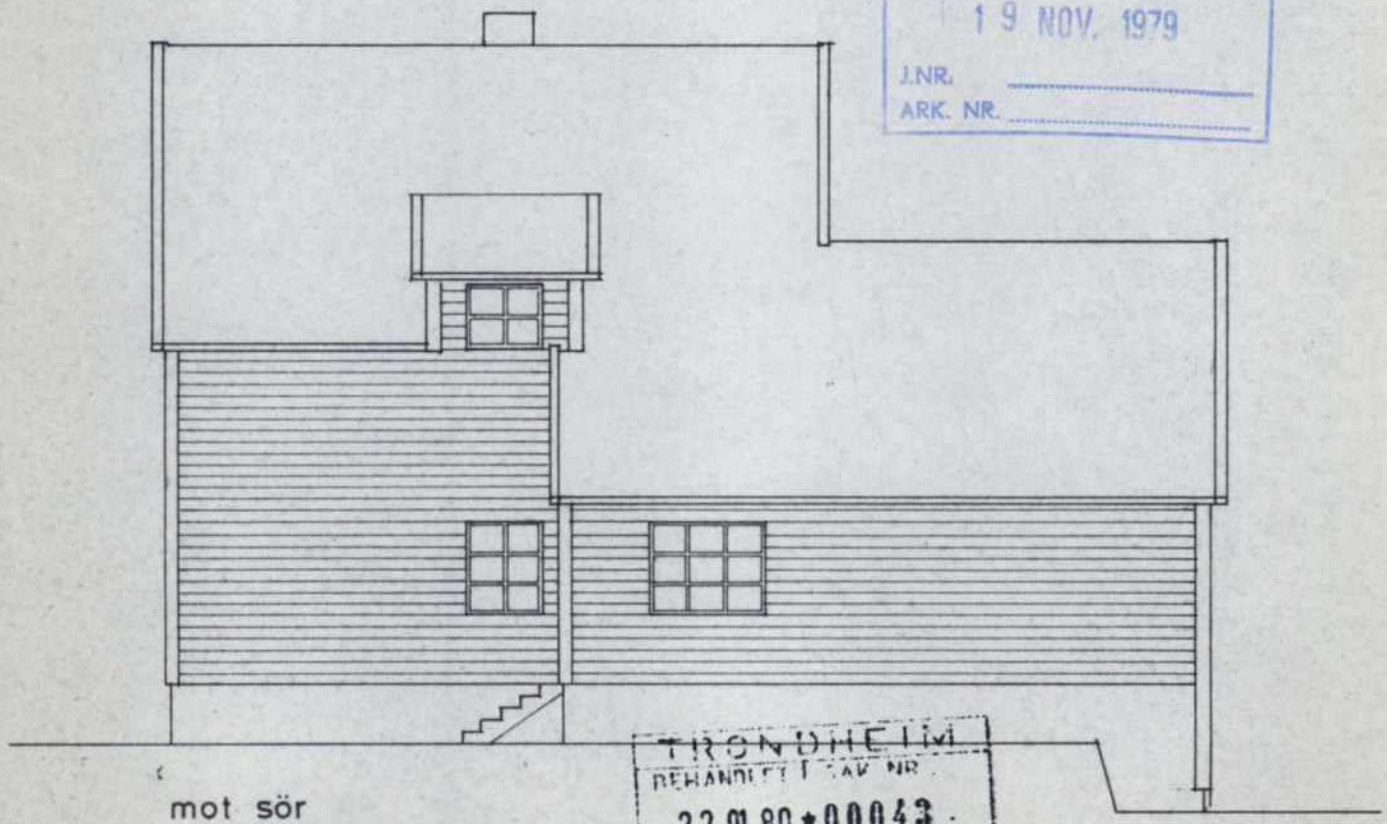
TRONDHEIM
BEHANDLET SAK NR.
22.01.80*00043
BYGNINGSRÅD

enebolig svalbergstien 5	fasader mot öst og nord	01.11.79 1:100
sverre moe	arkitekt ingmar askeland havstein v.	3-12



mot vest

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 NOV. 1979
J.NR.
ARK. NR.

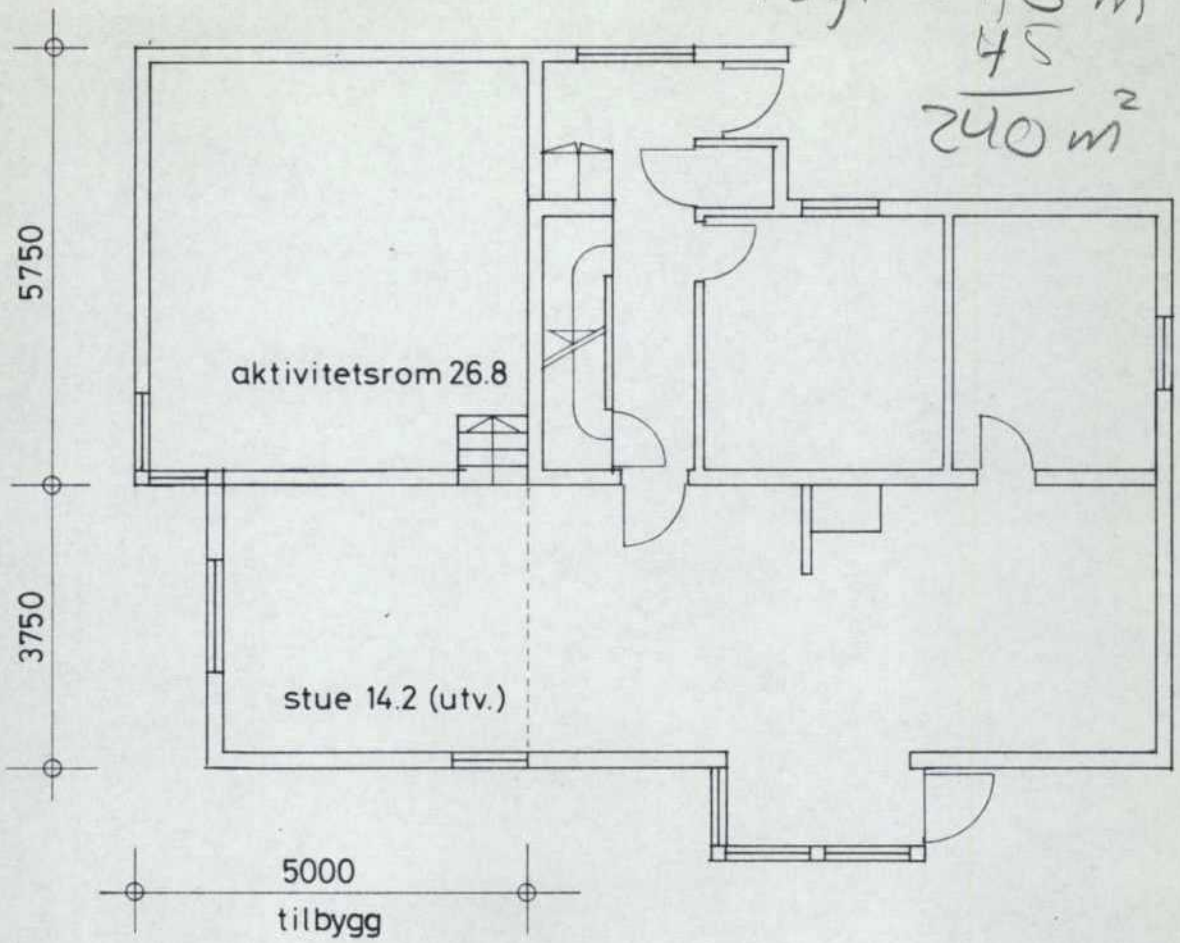


mot sör

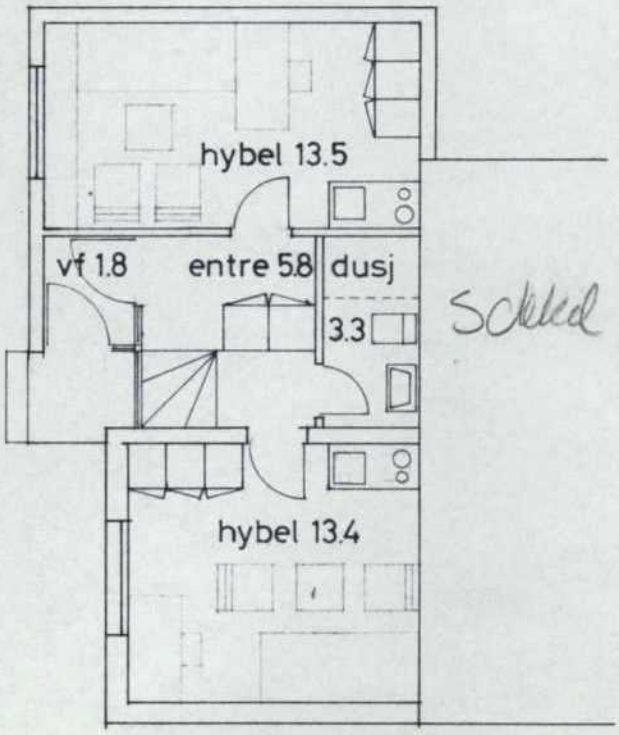
TRONDHEIM
BEHANDLET I HAV NR.
22.01.80*00043
BYGNINGSRÅD

enebolig svalbergstien 5	fasader mot vest og sör	01.11.79 1:100
sverre moe	arkitekt ingmar askeland havstein v.	3-13

1. etg. 120 m²
2. etg. - 75 m²
45
240 m²

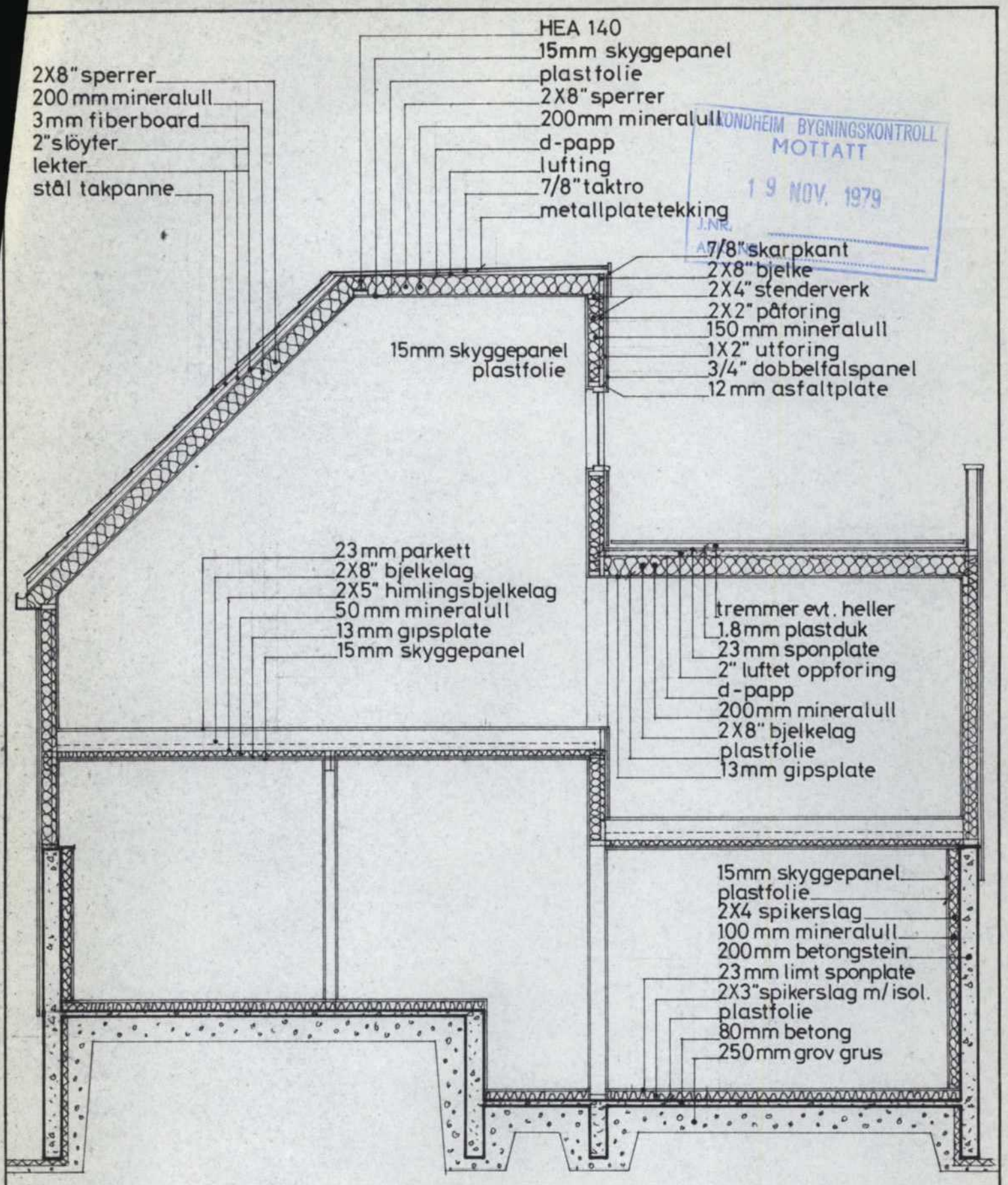


TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 NOV. 1979
J.NR.
ARK. NR.



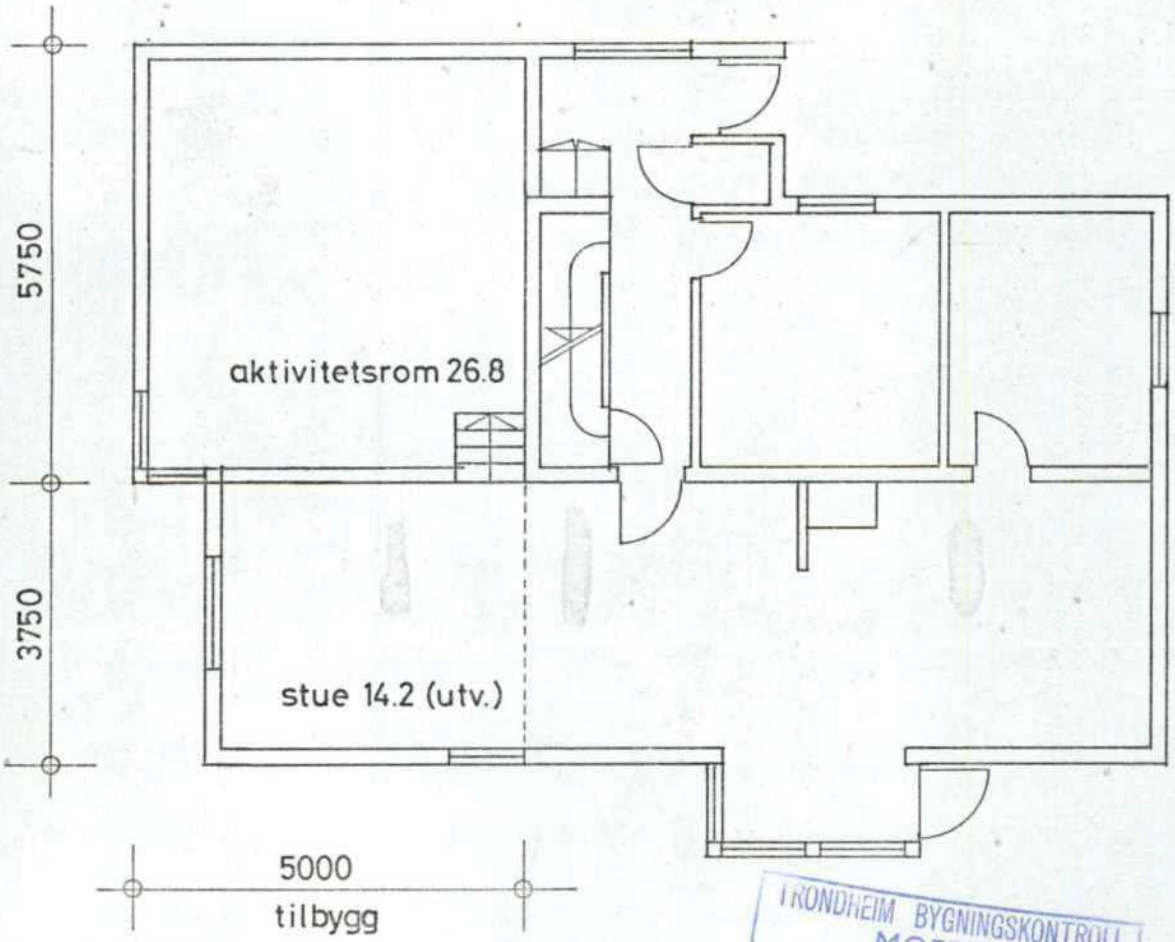
Sokkel 45 m²

enebolig svalbergstien 5	planer 1. etasje og sokkel	01.11.79 1:100
sverre moe	arkitekt ingmar askeland, havstein vestre	3-11

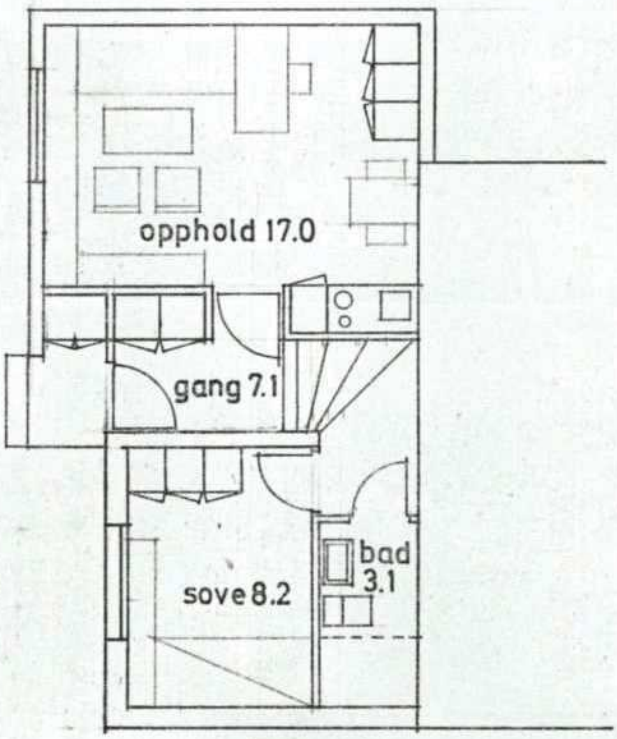


TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 NOV. 1979
J.NR.
ARK.

enebolig svalbergstien 5	snitt	01.11.79 1:50
sverre moe	arkitekt ingmar askeland havstein vestre	3-14



TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 FEB 1980
J.NR. 23 1665/79
ARK. NR.



08.02.8(

enebolig svalbergstien 5	planer 1.etasje og sokkel	01.11.79 1:100
sverre moe	arkitekt ingmar askeland, havstein vestre	3-11

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

J. nr. 985/64

Bygn.råd. jnr. 985/64

Br.nr.	G.nr.	Bygningsrådets møte den 7.10.64	Sak nr. 64/1249
Matr.nr. 44, Fjellseterveien			

Svalbergstien 5

Anmeldelse av 4.8.64 fra Karl Höyholm om oppförelse av dobbelgarasje av tre, areal 35 m2, og dammenbygget med garasje (for en bil) på nabotomten nr. 35 A, Sverresdalsveien.
Saken har vært forelagt byplankontoret.

Vedtak.

Garasjen godkjennes.
På eiendommen skal tinglyses bestemmelsen om bruk og vedlikehold av den felles skillevegg og mulige felles tekniske anlegg.
Plaseringen skal være som bestemt av byplankontoret i påtegning av 11.9.64.
Garasjen skal innvendig klæs brannherdig i klasse B-15.

5000-3-64 Sentrum

985/64

J.nr. 985/64

J. nr. 985/64.

B.K.

Mottatt
21 AUG 1964
Bygn. råd. j.nr.

BYGGEANMELDELSE

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningslovens § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

Til bygningsrådet i Trondheim

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på: Svalbergstien 5.

matr. nr. ~~944~~ gate ~~Fjellsetkorsveien~~

g.nr. 95 b.nr. 98 bruksnavn

aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Anm. kr 5,-
Kontr. - 20,-
Tingl. - 10,-
Kr. 35,-

Sak nr. 641249 Behandlet 7.SEPT.1964 BYGNINGSRÅD

Trondheim, den 4/8 196 4

Byggherre: Karl Høgkolen (egenhendig underskrift)

Adresse: Fjellsetkorsveien 44

Anmelder: Karl Høgkolen

Adresse: Fjellsetkorsveien 44

Ansvarshavende: Karl Høgkolen

Adresse:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:
§ 132, punkt 1 a.

Tomtens størrelse ca. 2000 m²

Eldre bebyggelses areal 170 m²

Nye bygningers areal 35 m²

§ 132, punkt 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer).

B.l. = bygningsloven av 22/2 1924.
F. = departementets byggeforskrifter av 15/12 1949.

TIL TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningslovens § 13 anmeldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

1. B.l. § 132 pkt. 1 c. F. kap. 2-4. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m^2, og fundementering:	
2. B.l. § 132 pkt. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel, septiktank:	
3. B.l. § 132 pkt. 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:	
4. B.l. § 132 pkt. 2. Særlige konstruksjoner:	
5. B.l. § 132 pkt. 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):	
6. F. kap. 39. Tilfluktsrom, areal og kubikk med/uten luftfornyelse:	
7. B.l. § 132 pkt. 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. Arb.tilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges:	
8. B.l. § 48 og § 62. Bygningens forhold til oppatbeidet gate eller godkjent adkomst:	
9. B.l. § 63, F. kap. 29, 35—37. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:	
10. B.l. § 66 pkt. 2 og 3, § 67 pkt. 1, F. kap. 24. Fremspring ell. tilb.trekning av fasaden, sokkelfremspring, balkonger, baldakiner og hengende karnapper:	
11. B.l. § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:	
12. B.l. § 70. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:	
13. B.l. § 75 og § 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:	

14. B.l. § 80 og § 81, F. kap. 9. Grunnmur. Materialer og utførelse, isolasjon:	
15. B.l. § 104 og § 105, F. kap. 5. Vegger. Materialer og konstruksjon, isolasjon:	
16. F. kap. 25, 26. Etasjeskillere. Materialer, konstruksjon, isolasjon:	
17. B.l. § 86, F. kap. 22. Taktekning:	
18. B.l. §§ 89—93. F. kap. 21 og 30, § 1-6 og kap. 34, § 3 pkt. 3. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:	
19. B.l. § 101 og § 107, F. kap. 17-30. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:	
20. B.l. § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:	
21. B.l. § 109. Klosetter:	
22. B.l. § 110. Oppbevaring av søppel. Tr.heims regler for innredn. av nedkastsjakt for søppel og tilhør. oppsamlingsrom.	
23. F. kap. 36. Garasjer:	2 Sammenhengende garasjer av tre med skråtak og front mot Sverresdalsveien ~~1 = 3 x 6 og 1 = 2.8 x 6 m.~~ 2 = 5.40 x 6.80 m.
24. B.l. § 148. Innhegning:	
25. Ytterligere opplysninger:	Garasjen tænkes opført paa nabogrænsen. Naboen ønsker at føre op garasje i flukt paa motsat side.
26. Gjeldende servitutter:	

Sendes byplankontoret til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 4.9.64
for bygningssjefen

TRONDH
BYPLANK
mott.
- 7 SEP. 1964
J.nr. 1664/64

Jnr. 1664/64
OS/RH

Byggeanmeldelse for Tröndergarasje for 2 biler på Fjellseterveien nr. 44.
Karl Höyholm.

Saken sendes tilbake til bygningskontrollen.

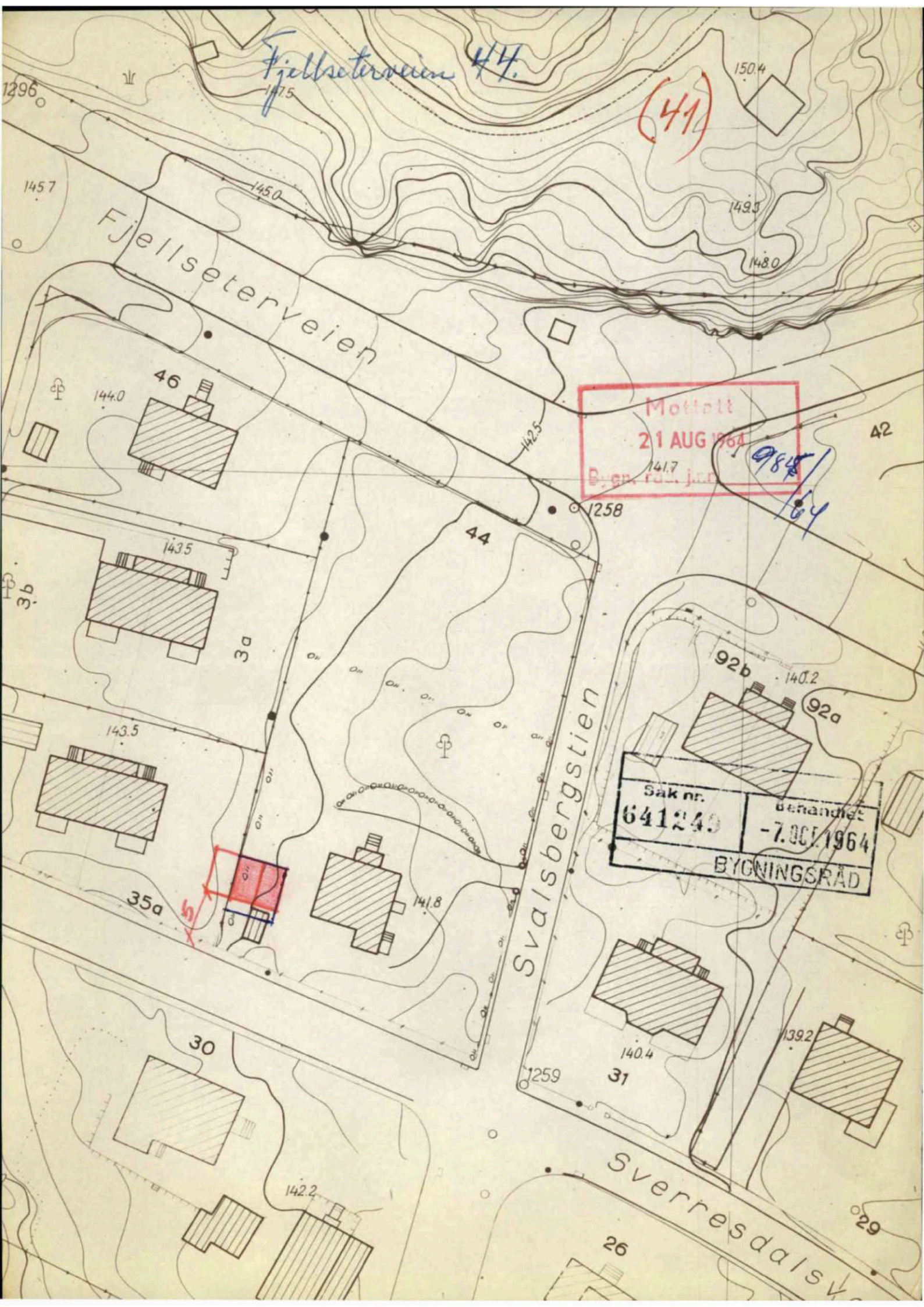
Garasjen må trekkes tilbake som vist med rödt på det ene av kartutsnittene i mål 1:500.

Da dobbelgarasjen skal bygges i sammenheng med garasje på naboeiendommen Sverresdalsveien nr. 35a, blir anlegget nokså stort, og det hadde vært meget önskelig om garasjene kunne utföres i trematerialer, slik at anlegget får et tiltalende utseende.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR, den 11. september 1964

Oddmund Suul

Olav Stokland


Fjellseterveien 44.
(41)
Fjellseterveien
Svalsbergstien
Sverresdalsv
Mottatt
21 AUG 1964
Byggnad. jur.
984/64
Sak nr.
64124.0
Behandlet
-7. OKT. 1964
BYGNINGSRÅD
46
44
42
3b
3a
92b
92a
35a
30
31
29
26
1258
1259
1296
144.0
145.7
145.0
147.5
150.4
149.3
148.0
142.5
141.7
143.5
143.5
141.8
140.2
140.4
139.2
142.2
5

Grunnarbeidet er lettvint, da det ikke er behov for annet enn en liten kult-renne til beskyttelse mot vann.

Den driftsikre vippeporten er godt avbalansert og følgelig lett håndterlig. Da porten åpnes ved en horisontal løfting, slik at den til slutt blir liggende så og si helt under taket, gir dette en lettvint inn og utkjøring, samtidig som at snømåkingen blir minimal. Avlåsingen skjer ved en espanjolett som stenger på begge sider.

Enkle og doble garasjer leveres i hendige enheter som forenkler monteringen. Dette er forøvrig en vesentlig fordel ved flytting.

trønder-garasjen

er en sikker kombinasjon av praktisk utforming og førsteklasses håndverk. Med sin elegante form av moderne materiale. kan den passes inn i selv de mest krevende omgivelser.

Meldt
Søknad
Byg. sak nr.
985
/64

produsent:

KOLBJØRN JOHNSEN

TRELASTFORRETNING

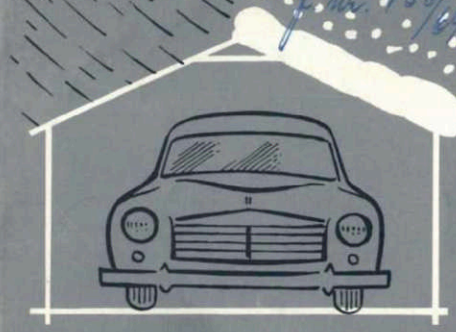
Sandgt. 30 b. Trondheim tlf. 21 488 - 52 201

forhandler:

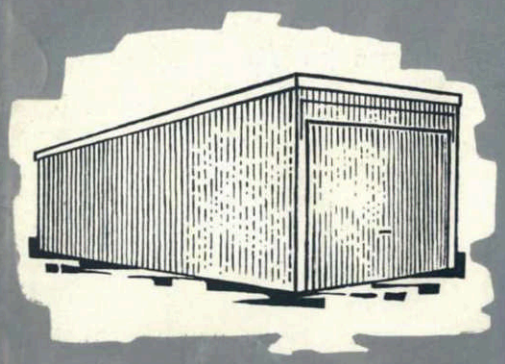
ARR. EKKJU - STRINDHEIM TRYKKERI

vern mot vær og vind - -

J.nr. 985/64

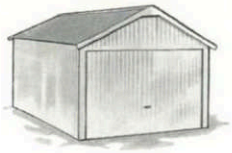


trønder-garasjen



Svalbergstien 5

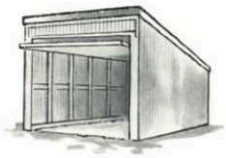
enkel
m/ mønetak



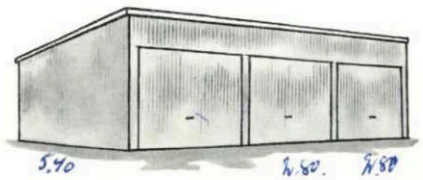
dobbel
m/ mønetak



enkel m/ flatt
skrånende tak



seriegarasjen



5.40 2.80. 2.80

Aluminium

er et byggemateriale av høy kvalitet – et seigt metall som i svært liten grad påvirkes av korrosjon og temperatursvingninger. Slik er det da et rimelig og effektivt materiale til garasjer. Med et minimum av vedlikehold gir en aluminiumsgarasje den ønskede beskyttelse for bilen mot alle påkjenninger.

*

De garasjetypene vi har kommet fram til, er konstruert med henblikk på full utnyttelse av materialets egenskaper, samtidig som det er lagt stor vekt på elegant form og fullstendig utnyttelse av plass.

*

De praktiske monetakgarasjene har tiltalende eksteriør, og vil passe utmerket i de fleste omgivelser.

*

Seriegarasjen består av flere enheter montert sammen i rekke, og er en ideell løsning av garasjeproblemet i boligkompleks. Den vil bli rimeligere pr. rom da mellomveggene sløyfes, eller om ønskelig erstattes med netting.

trønder-garasjen

leveres i følgende utførelser:

med

aluminium bølgeplater i 0.61 mm. tykkelse på tak og vegger. Solid og anvendbar type.



med

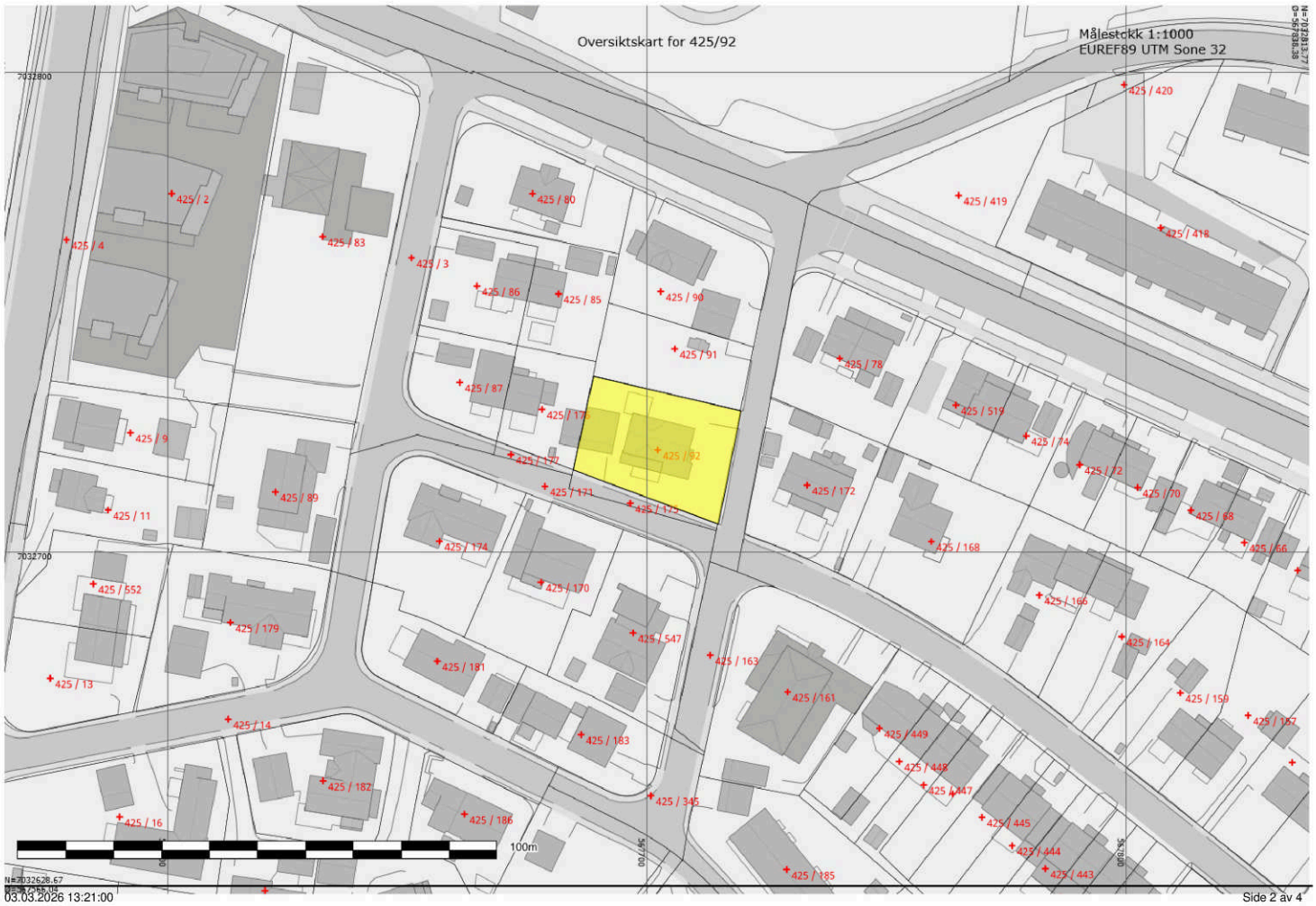
aluminium ribbeplater i 0.60 mm. tykkelse på tak og vegger, som gir et elegant preg.



med

aluminium vestlandspanel på vegger og ribbeplater på tak; begge av samme tykkelse – 0.70 mm. Med beslagutstyr av svært høy kvalitet, har denne garasjetypen blitt en av de ypperste på markedet. Om ønskelig, kan den med fordel males, og vil da gi preg av tre.




Oversiktskart for 425/92
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
425 / 92
425 / 2
425 / 4
425 / 83
425 / 3
425 / 80
425 / 86
425 / 85
425 / 90
425 / 91
425 / 87
425 / 175
425 / 127
425 / 171
425 / 173
425 / 9
425 / 89
425 / 11
425 / 174
425 / 170
425 / 552
425 / 179
425 / 13
425 / 14
425 / 181
425 / 547
425 / 183
425 / 182
425 / 16
425 / 186
425 / 345
425 / 185
425 / 163
425 / 161
425 / 449
425 / 448
425 / 447
425 / 445
425 / 444
425 / 443
425 / 420
425 / 419
425 / 418
425 / 78
425 / 519
425 / 74
425 / 72
425 / 70
425 / 68
425 / 66
425 / 172
425 / 168
425 / 166
425 / 164
425 / 150
425 / 152
100m
7032800
7032700
56700
56800
N=7032628.67
E=56519.08
03.03.2026 13:21:00
Side 2 av 4

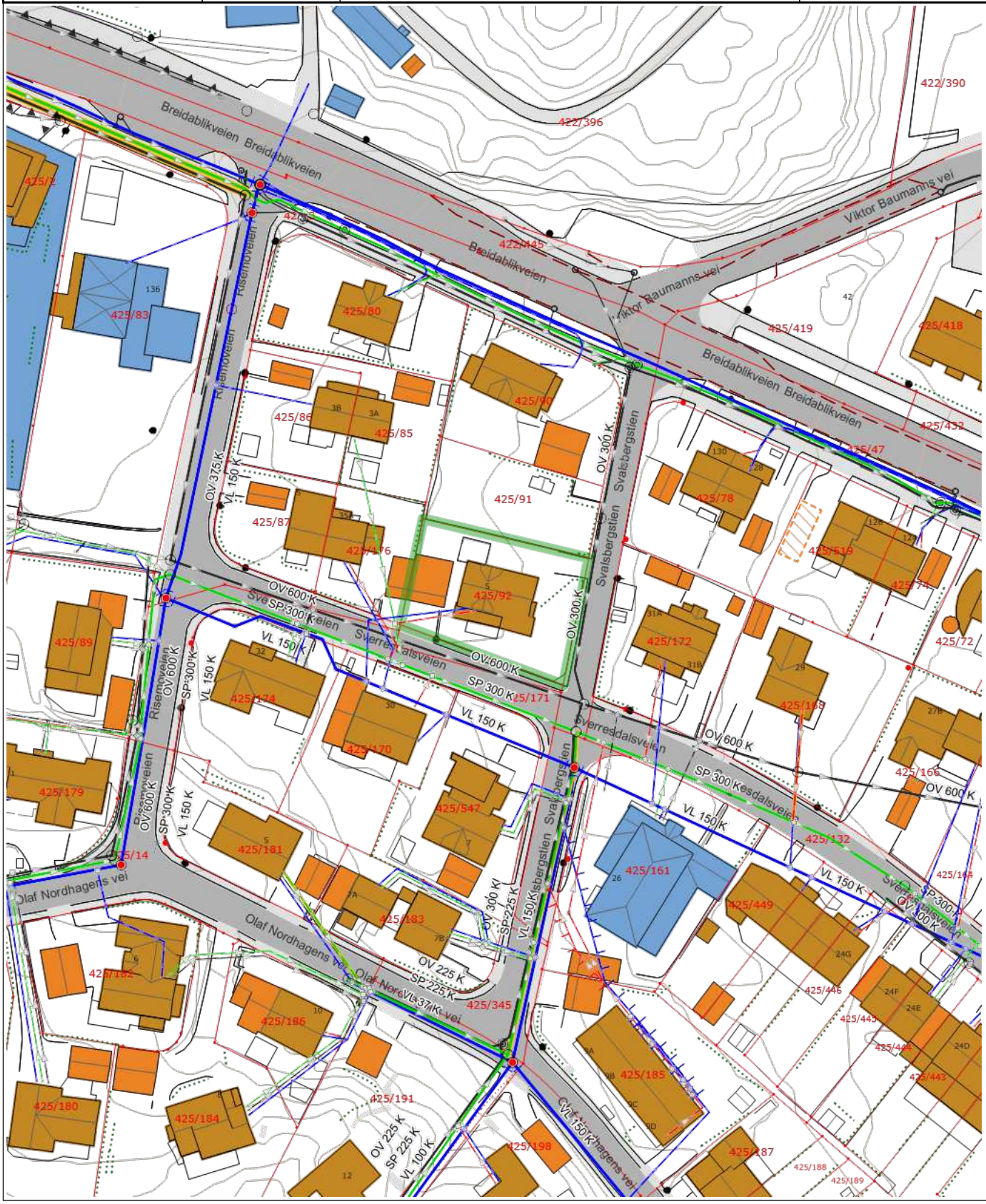

425/92 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
425 / 3
425 / 86
425 / 85
425 / 90
425 / 91
425 / 78
425 / 87
425 / 176
425 / 519
425 / 177
425 / 92
425 / 171
425 / 172
425 / 175
425 / 174
425 / 168
425 / 170
425 / 547
425 / 163
425 / 181
1
2
3
4
31,62
19,99
24,00
32,78
50m
7032700
7032674,94
03.03.2026 13:21:00

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

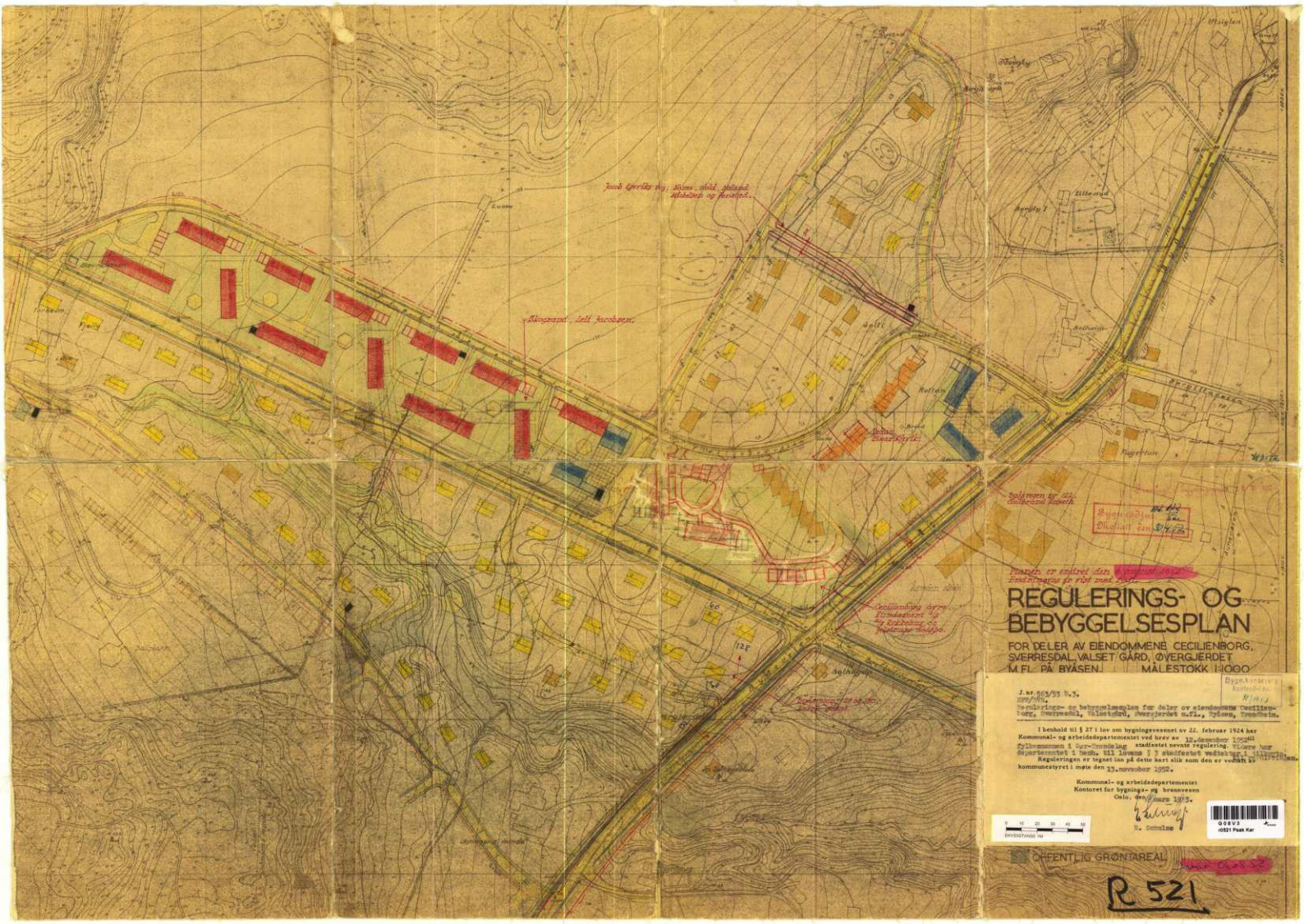
Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Svalsbergstien 5 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo



REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN

FOR DELER AV EIENDOMMENE CECILIENBORG, SVERRESDAL, VALSET GÅRD, ØVERGJERDET M.FL. PÅ BYÅSEN. MÅLESTOKK 1:1000

J.nr.503/53 R.S.
HPS/ÅVH.

Reguleringe- og bebyggelsesplan for deler av eiendommene Cecilienborg, Sverresdal, Valsetgård, Øvergjerdet m.fl., Byåsen, Trondheim.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 12.desember 1952 til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering. Vilkårene her departementet i henh. til lovens § 3 stadfestet vedtektene i tilknytten. Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 13.november 1952.

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den 7.mars 1953.

H. Selmer

0 10 20 30 40 50
ENHETSTANGE 1M

ØFFENTLIG GRØNTAREAL

R 521

R 542. sl.f. 4.11.55

Ad. 184/55

Godkjent 12.11.55

VEDTEKTER.

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig og bestå av:

Forretningsbebyggelse.
Boligbebuggelse fordelt på
Vertikalt delte rekkhus
Småhus med inntil 2 leiligheter.
Dessuten nødvendige butikker for boligbebyggelsen.

§ 2. Forretnings-, lager- og verkstedsbebyggelse.

Det kvartal som er avsatt til slik bebyggelse skal gi plass for bygninger som hovedsaklig nyttes til forretningsvirksomhet eller lager samt verkstedsvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende. Arealet skal bl.a. gi plass for en eventuell mindre brannstasjon samt servisestasjon event.m/ garasjeanlegg. Bebyggelsen skal ikke være på mere enn 2 etasjer.

§ 3. Boligbebyggelsen.

1. Gesimshøyden - målt fra ferdig planert terreng, må ikke overstige 7 m. for rekkehusene og 6 m. for småhusene.

   Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 35° for 2-etasjes hus - 45° for 1-etasjes hus.

   Bygningsrådet kan fastsette bestemte takvinkler for enkelte grupper av hus.

   Tillatt antall etasjer på bygningene er påført planen.

2. Garasjer for enkelthus tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset, enten som tilbygg i 1 etasje eller i kjeller. Hvor terrengforholdene vanskeliggjør slik løsning, kan bygningsrådet tillate unntak fra denne bestemmelse.
3. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

   For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

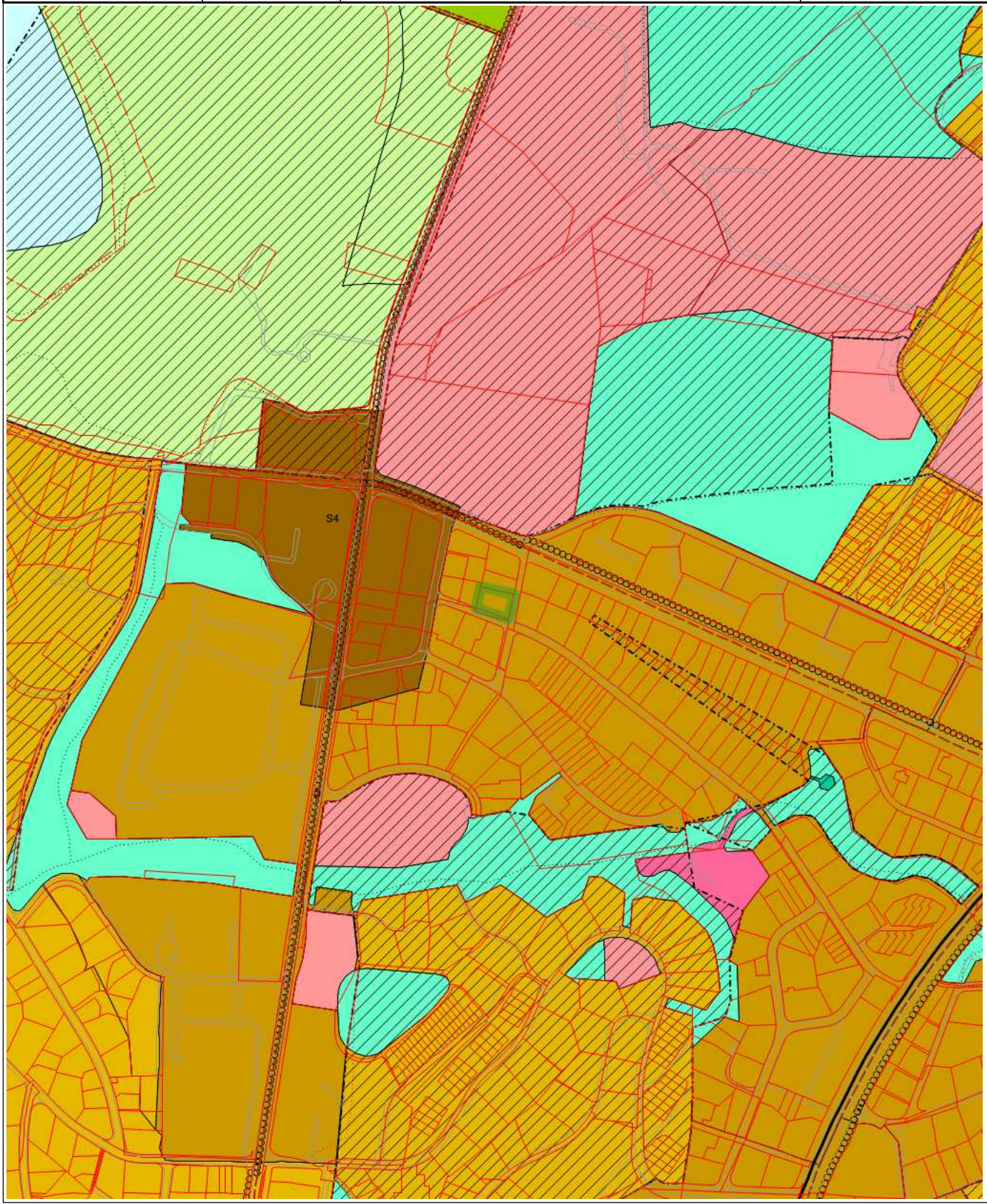
4. Verksteder o.l. kan ikke innredes andre steder enn det er forutsatt i planen.
5. Plasering av garasjer og uthus skal være vist på situasjonsplanen ved anmeldelse av hovedbygning, selv om de ikke blir bygget samtidig med denne. I forbindelse med garasje skal det alltid være parkeringsplass for bilen utenfor gatelinjen.
6. Planeringsplan innsendes samtidig med byggemelding til godkjennel Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig. På situasjonsplan skal inntegnes plasering av tørkestativer, stativer for teppebank, søppelkasser o.s.v.-
7. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
8. Fellesarealenes utformning skal godkjennes av parkvesenet.
9. Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for nabo.
10. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter
11. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim til anvendelse.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Svalsbergstien 5 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

R 521, st.t. 12.12.52.

Skrivelse fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Trondheim bystyre i möte 13. november 1952 om reguleringS- og bebyggelsesplan for deler av eiendommene Cecilienborg, Sverresdal, Valset gård, Övergjerdet m.fl. Byåsen, Trondheim.

Videre har departementet i henhold til lovebs § 3 stadfestet bystyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

Vedtektene lyder:

1. Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av våningshus av forskjellige typer:
Blokker i 3 etasjer,
vertikalt delte rekkehus i inntil 2 fulle etasjer,
våningshus med maksimum 2 leiligheter i inntil 2 fulle etasjer på avgrensete tomter.

Blokkbebyggelsen.

2. Alle blokker skal være brannfaste og innredes for beboelse. De skal oppföres i 3 etasjer med maksimal gesimshöyde 10 m., og blokkdybden kan være inntil 11 meter.
3. Takene utformes som saltak, med samme takvinkel for alle blokker innenfor de enkelte grupper, og tekkes med takstein. Arker og nedskjæringer i takflaten tillates ikke.
4. For hver blokk oppsettes felles antenneanlegg.
5. Gjerder tillates ikke oppsatt innen området for blokkbebyggelsen. Dog kan törkeplasser inngjerdes etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

Villa- og rekkehusbebyggelse.

6. For villa- og rekkehusbebyggelsen må gesimshöyden, målt fra ferdig planert terreng ikke overstige 7 meter for 2 etasjes hus og 4 meter for 1 etasjes hus. Bygningene skal ha saltak eller valmtak og tekkes med takstein. Takvinkelen må for 2-etasjes hus ikke overstige 35gr., for 1 etasjes hus 45 gr.
7. Garasjer for enkelthus tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset, enten som tilbygg i en etasje, eller i kjeller. Bygningsrådet kan tillate unntak fra denne bestemmelse.
8. Gjerdene skal være av ens höyde og konstruksjon. Höyden må ikke overstige 0.80 m. Gjerdenes utförelse, höyde og farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

Fellesbestemmelser.

9. Butikker, verksteder o. l. kan ikke innredes andre steder enn det er forutsatt i planen.

10. Plasering av garasjer og uthus skal være vist på situasjonsplanen ved anmeldelse av hovedbygning, selv om de ikke blir bygget samtidig med denne. I forbindelse med garasje skal det alltid være parkeringsplass for bilen utenfor gatelinjen.

11. Planeringsplan innsendes samtidig med byggemelding til godkjennelse.

12. Utvendig veggbehandling, farger og puss skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

13. Fellesarealenes utforming skal godkjennes av parkvesenet.

14. Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for nabo.

15. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

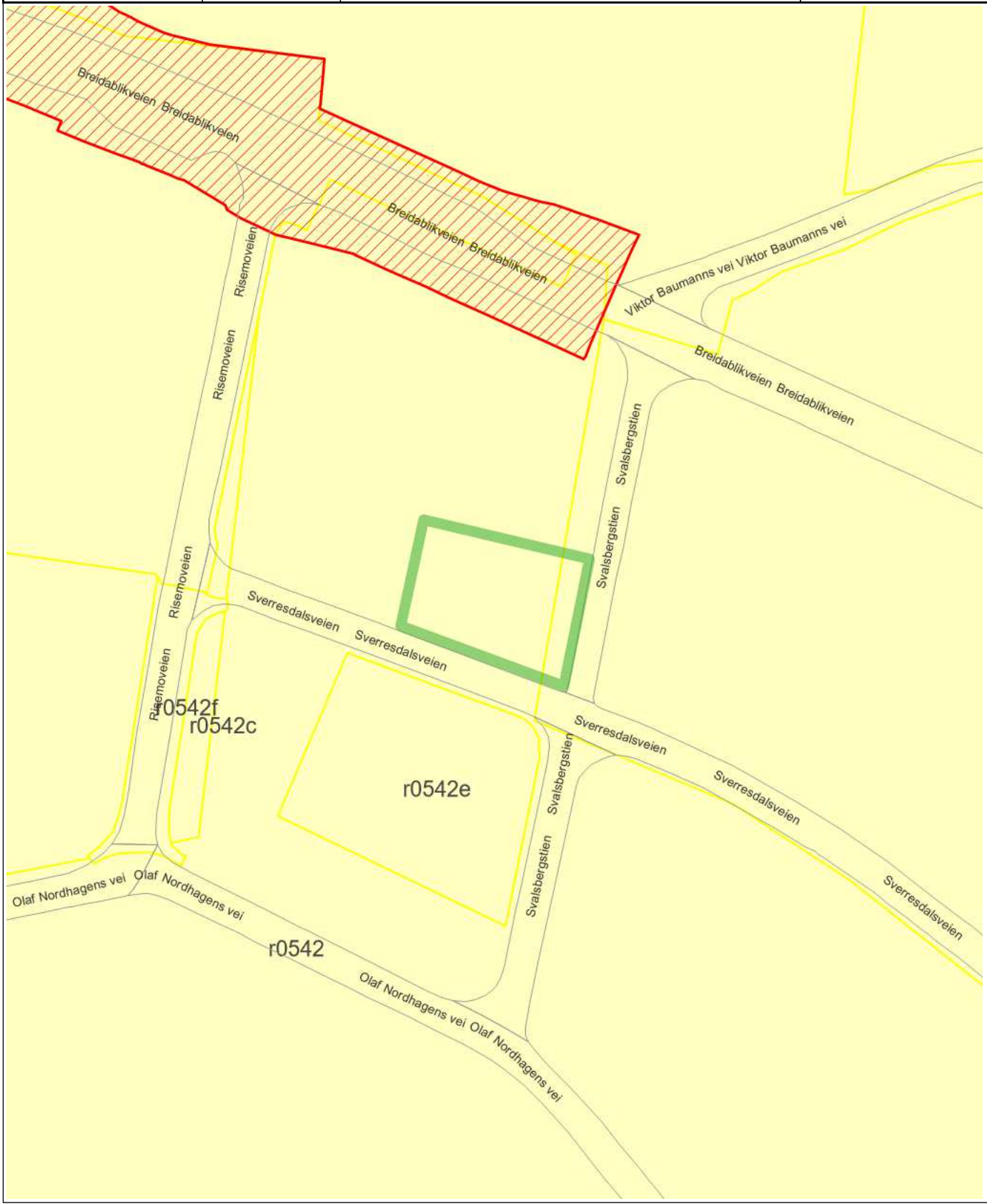
Oslo, den 12. desbr. 1952.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Svalsbergstien 5 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

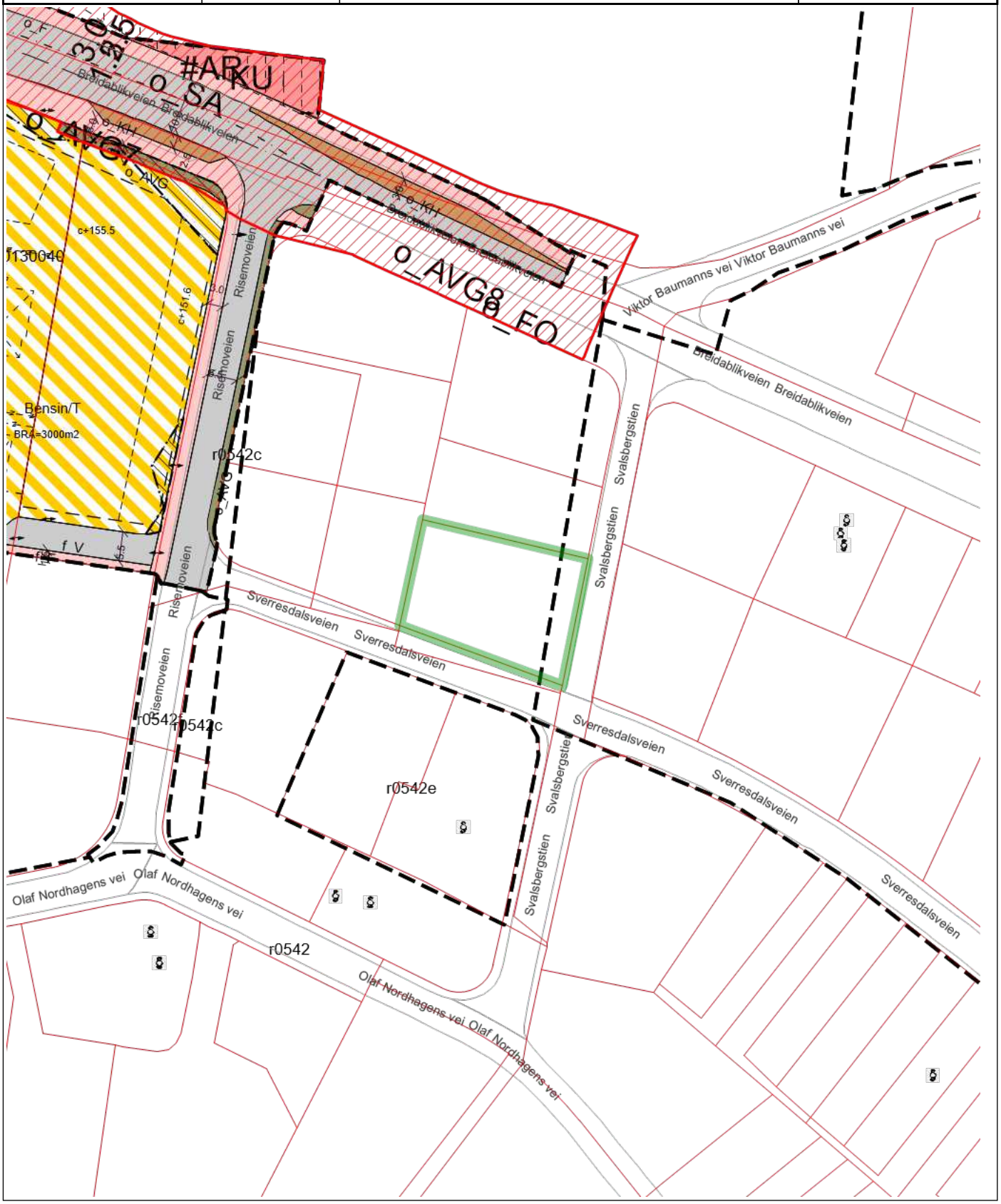
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Svalsbergstien 5 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .


Midlertidig bygge- og anleggsområde


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense


RpSikringGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Avkjørsel - kun innkjøring


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Regulert senterlinje


Regulert kjørefelt


Måle- og avstandslinje


RpRegulertHøyde


Frisikt


Institusjon

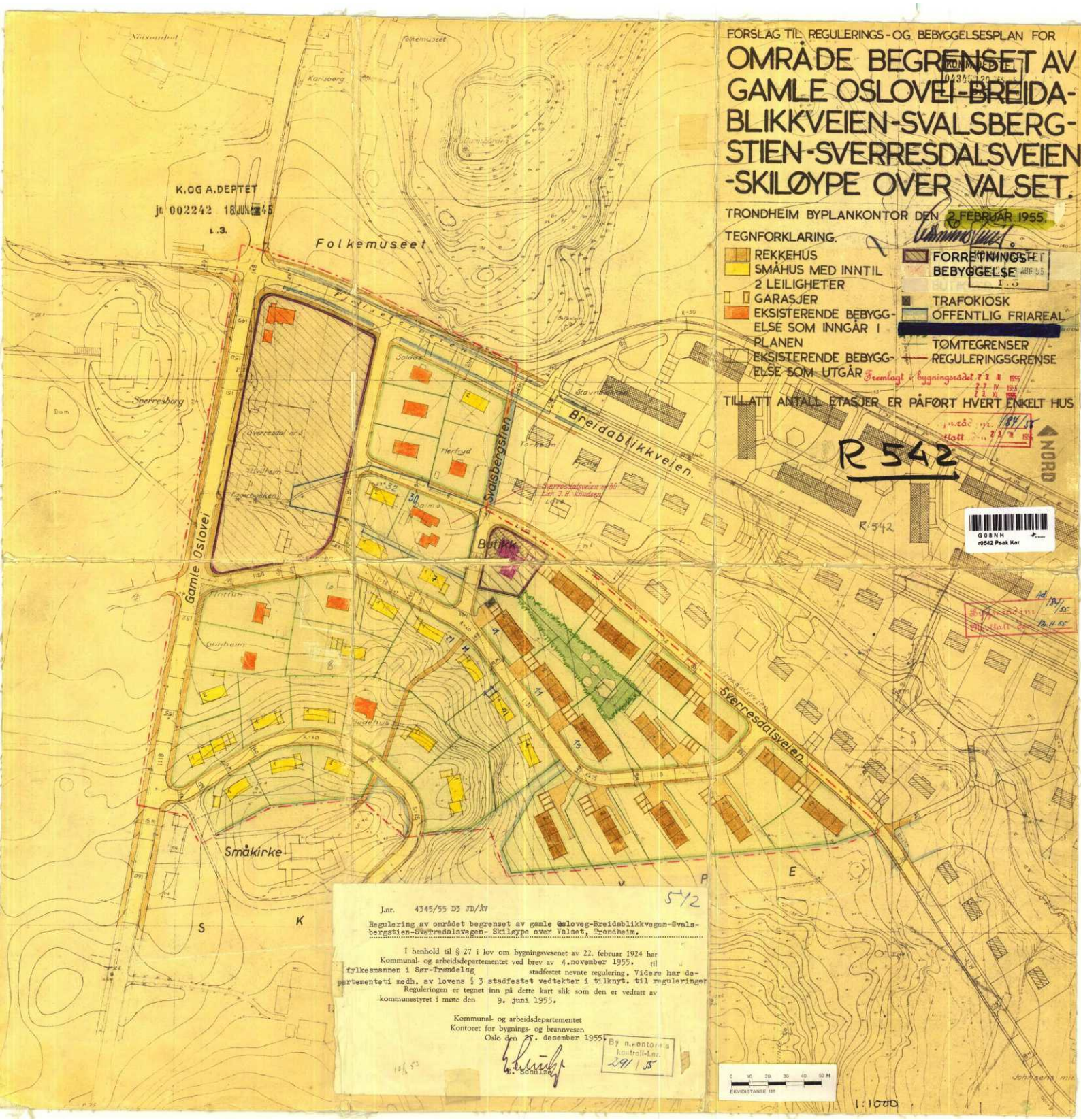

Kombinert bebyggelse og anleggsformål


Veg


Fortau


Annen veggrunn - grøntareal


Kollektivholdeplass


FORSLAG TIL REGULERINGS-OG BEBYGGELSESPLAN FOR
OMRÅDE BEGRENSET AV GAMLE OSLOVEI-BREIDABLIKKVEIEN-SVALSBERGSTIEN-SVERRESDALSVEIEN-SKILØYPE OVER VALSET.
TRONDHEIM BYPLANKONTOR DEN 2 FEBRUAR 1955.
TEGNFORKLARING.
REKKEHUS
SMÅHUS MED INNTIL 2 LEILIGHETER
GARASJER
EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM UTGÅR
FORRETNINGSBEBYGGELSE
TRAFOKIOSK
OFFENTLIG FRIAREAL
TOMTEGRENSER
REGULERINGSGRENSE
Fremlagt i bygningsrådet
TILLATT ANTALL ETASJER ER PÅFØRT HVERT ENKELT HUS
R 542
NORD
K.OG A.DEPTET
Jn 002242 18 JUN 45
Folkemuseet
Breidablikkveien
Svalsbergstien
Gamle Oslovei
Sverresdalsveien
Småkirke
Butikk
J.nr. 4345/55 D3 JD/ÅV
Regulering av området begrenset av gamle Osloveg-Breidsblikkvegen-Svalsbergstien-Sverredalsvegen- Skiløype over Valset, Trondheim.
I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 4.november 1955. til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering. Videre har departementet i medh. av lovens § 3 stadfestet vedtekter i tilknyt. til reguleringer
Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 9. juni 1955.
Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo den 29. desember 1955.
By.a.kontorets kontroll-l.nr. 291/55
0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M
1:1000

enova

Energiattest



Adresse **Svalsbergstien 5, 7020 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297149**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182236454**
Gårdsnummer **425**	Bruksnummer **92**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1919**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **258,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **258,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **224,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **233,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 500 kWh**



Svalsbergstien 5, 7020 TRONDHEIM

Detaljering

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

Svalsbergstien 5, 7020 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Svalsbergstien 5

Nabolaget Valset/Nyborg nordøst/Sverredalsveien - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nyborg skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-... 550 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 392 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser	7 min 0.6 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	5 min 2.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	8 min 2.9 km
Skansen Videregående Steinerskole	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sverresborg Linje 11, 13, 26, 50, 108	2 min 0.2 km
Breidablikk Linje 9	15 min 1.3 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	6 min 3.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 4.4 km
Trondheim Værnes	35 min

BARNEHAGER

Valset barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 0.5 km
Sverresborg barnehage (1-5 år) 93 barn	8 min 0.7 km
Sverresborg Allé barnehage (0-4 år... 13 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Sverresborg	3 min
Coop Prix Sverresborg	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	4 min
Apotek 1 Sverresborg	3 min
Byåsen Vinmonopol	3 min

SPORT

Lagmann Lindboesvei - ballplass	5 min
Sverresborg skole	7 min
3T-Byåsen	8 min
3T-Ilsvika	7 min

«Et godt oppvekststed, sentralt i Trondheim»

— Sitat fra en lokalkjent

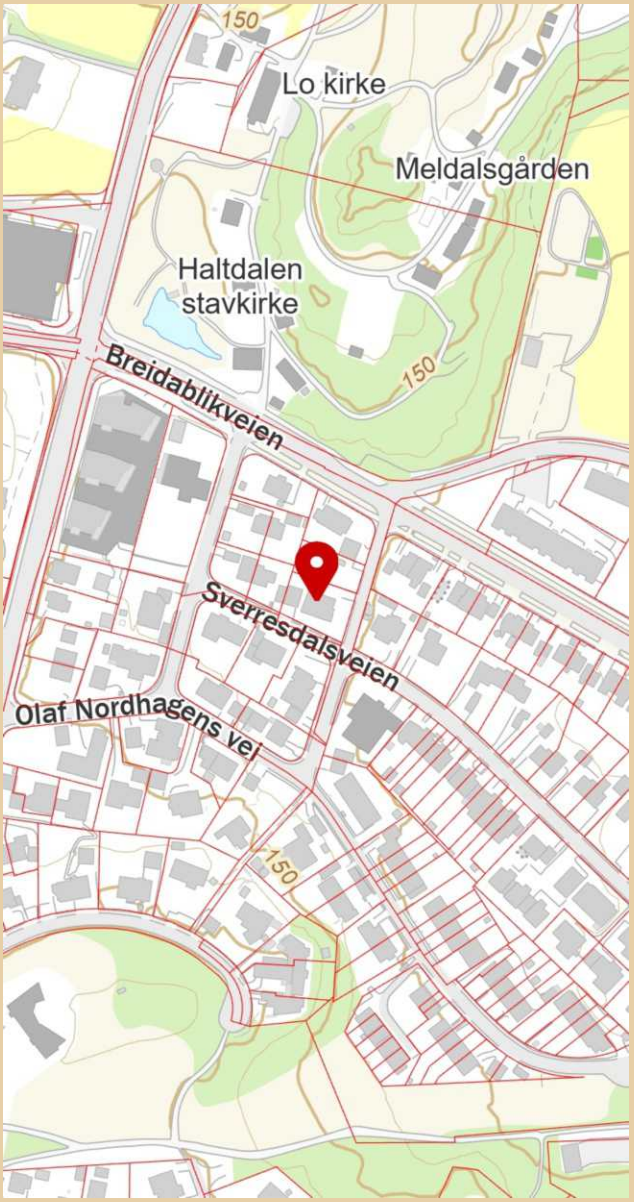
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Svalsbergstien 5, 7020 Trondheim
Gnr. 425, Bnr. 92, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260074

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@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.
