PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

EIDSVOLLS GATE 37

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260064

Selger 1 navn
Hanne Bergstrøm

Gateadresse
Eidsvolls gate 37

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7052

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: 1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 44

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 9359928

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

Beskrivelse: Sprekk i en flis på bad plan 2, 2.etasje. Brudd på rør til sluk, samme bad. Forsikringssak 2025

Document reference: 164260064

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Reparasjon på et rørbrudd i 2025. Se forrige punkt. I tillegg har det vært flere ombygninger fra 1985 og framover. 2017: vaskerom/wc/dusj i leilighet 2.etasje. 2014: Dusjkabinett på bad og vask på wc utleieleilighet. 2009: Nytt kjøkken utleieleilighet 1. etasje. 1996: Ombygging av bad i utleieleilighet i 1. etasje. 1995: Ombygging av bad plan 2 leilighet 2. etasje. 1996: ombygging av kjøkken i leilighet 2. etasje. Har ikke tatt med firmanavn for arbeider eldre enn 25 år.

Arbeid utført av: Aqua rør (2025) GK rør (2017) Ranum elektro (2017), GK rør (2014) Rørkompaniet eftf. AS (2009) Ranum elektro (2009)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mener det ble fornyet i 1995 ved ombygging av bad leilighet i 2. etasje. I 2017 ble det lagt nytt sluk ved ombygging av vaskerom med wc og dusj i leiligheten i 2.etasje. Ikke byggemeldt, mener det ikke var påbudt.

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

Beskrivelse: I 2000 tilbakeslag i sluk i kjeller.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ved tilbakeslag i sluk kjeller 2000, ble det lagt ny stikkledning kloakk. Samtidig ble det drenert på begge sider av huset. Det var også utskifting av anborringsklave og reparasjon av vannledning.

Arbeid utført av: MG Maskin & Graveservice, Hepsø rørtech A/S, Gravemaskin - Team AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Av og til fuktmerker på gulv i kjeller. Dette kommer etter mye regn, og skyldes kapilært oppsug fra grunn under gulv. Har også vært noe saltutslag.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært utettheter i tak, men ikke etter at det ble lagt nytt tak i 2016

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

Beskrivelse: Sprekk i murpuss over inngangsdør. Skjeve gulv på plan 2 i leilighet 2. etasje. (opprinnelig loftsgulv). Noe skjevheter i gulv i utleieleilighet i 1. etasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært noen fleskebiller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt el-anlegg og mekanisk ventilasjon i 1984 Mindre kompletteringer i el -anlegg senere i samband med annen opprustning, sist 2017. Sanering av oljetank. Mekanisk ventilering 84-85 hele eiendommen. Balansert ventilering i utleieleilighet 2008.

Arbeid utført av: Ranum elektro , Børstad transport, Atmos AS

Document reference: 164260064

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	oljetanken ble forsøkt fjernet i 2017, men er plassert slik at det er umulig. Den ble tømt, vasket, gassmålt til 0%, og plugget av Båstad transport som utstedte attest om at den er forsvarlig sanert. Denne ble sendt til kommunen. I en telefonsamtale med kommunen ble det kommentert at tanken burde vært fylt med masser, men det ble godkjent at den ble liggende slik den var sanert.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2016 Reparasjon av undertak, nytt yttertak, takrenner og beslag. 2021 reparasjon av puss, maling yttervegg og kobbhus
Arbeid utført av	2016 Taktekkeren 2021 Sverresborg malerservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leilighet på 70 kvadratmeter i første etasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eiendommen er registrert som tomannsbolig.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Loft ble ombygd og ble en del av leiligheten i 2. etasje. 1984-85

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble byggemeldt og godkjent i 1984.

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

Document reference: 164260064

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg fant byggetillatelse fra kommunen blant gamle papirer men ikke ferdigattest. Var visstnok ikke brukt ferdigattest på slike ombygninger den gang.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skaderapport fra Reco bygg og skadeteknikk 2025 etter rørbrudd.

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: 164260064

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164260064

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Bergstrøm	a0aff29985ede23d0009 b4d705721d98acd51f56	12.04.2026 11:07:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260064

- 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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Flermannsbolig

Adresse

Eidsvolls gate 37

7052 TRONDHEIM

5001/406/0/237/0/0

Rapportdato

13.04.2026

TG 0	3
TG 1	9
TG 2	15
TG 3	2
TG IU	0

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Befaring utført den 22.03.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Væretrøa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no

Sertifisert takstmann 25 år i faget

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Eidsvolls gate 37 , 7052, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/406/0/237/0/0

Boligtype: Flermannsbolig

Byggeår: 1918

Tomt: 356.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Hanne Bergstrøm

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Boligen er en del av et rekkehus bygget i betong, betongstein, tegl og tre. Utvendig pusset og malt. Taket på bygget har valmtaksform. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags og enkeltglass. Ekstra lydkarm mot eidsvolls gate.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en oppgraderinger. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Oppgraderinger i dagens eiers eie tid: 1984–1985: Omfattende renovering som omfatter Nytt elektrisk anlegg Nytt ventilasjonsanlegg Innredning av tidligere kaldt loft Renovering av våtrom og kjøkken. 1995: Ombygging av bad på loft. 1996: Nytt kjøkken i leilighet 2. etasje Nytt bad i 1. etasje Utskifting av vinduer i begge leiligheter 2000: Utskifting av stikkledning for kloakk Drenering langs begge sider av huset 2007: Nytt kjøkken i leilighet 1. etasje Etablering av balansert ventilasjon med varmegjenvinner Nye gulvbelegg Tilleggsisolering av bjelkelag over kjeller 2016: Nytt yttertak Nye beslag og takrenner Vedlikehold av pipe, inkludert fuging og beslag 2017: Ombygging av WC/dusj/vask i leilighet 2. etasje Oljetank i hage mot øst tømt, renset og forseglet 2021: Maling av yttervegger og kobbhus, inkludert vinduer 2022: Ny parkett i leilighet 2. etasje

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er vurdert fra bakkenivå og innvendig i boligen da det ikke er stige tilgjengelig

Areal/oppmåling

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

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

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

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

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Hel tomannsbolig 1 etasje			
BRA-i 70 m^2	**BRA-e** 12 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang og toalett.	**Beskrivelse av BRA-e** Felles gang	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Hel tomannsbolig 2 etasje			
BRA-i 81 m^2	**BRA-e** 4 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i 2 stuer,kjøkken, dusj/wc, gang og soverom	**Beskrivelse av BRA-e** Felles gang	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Loft, del av bolig i 2. etasje			
BRA-i 32 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Loftstue, bad, bod og soverom	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 79 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Boder	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 183 m^2	**BRA-e** 95 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 278 m^2

Merknader om areal:

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

Loft, del av bolig i 2. etasje	
BRA 32 m^2	**ALH** 19 m^2
GUA 51	**Beskrivelse av ALH** Areal som ligger utenfor målbart areal på loft inkludert areal uten gulv. (åpent areal)

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Det er noen mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Et tapetsert rom samt lagring begrenser kontrollen.

Drenering: Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Rom under terreng: Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er stedvis observert saltutslag på vegger, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Slike forhold er ikke uvanlige i bygninger av denne alderen og må påregnes.

Yttervegger / fasader: Yttervegger har pusset og malt overflate. Det er registrert vertikale sprekker på siden mot Eidsvolls gate. Sprekkene er indikasjon på setninger. De kan typisk oppstå i forbindelse med arbeider på nærliggende vei, endring av grunnvannstand eller annet. Veggen framstår bra sett i forhold til alder. Det er flassing i fasade ved ark mot sør. Årsak til dette anbefales videre undersøkt.

Vinduer / dører: Det ble registrert punkterte vindusglass på loftet. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligene. Det registreres aldrings slitasje, økt vedlikehold må påregnes. Vinduer i kjeller er fra 2001.

Taktekking og beslag: Det er indikasjon på at det kan være utetthet i beslag/renne mot øst ved ark. Videre undersøkelse anbefales.

Dusj/ vaskerom 1 Etasje - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tg2 på grunn av aldrings slitasje og manglende fall mot sluket.

Dusj/ vaskerom 1 Etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Nytt sanitær utstyr i 2016. Innluft i gammel ventilasjons anlegg . Badet er tilkoblet balansert ventilasjon.

Bad loft - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Bad loft - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Sanitær utstyr er i funksjonsmessig bra stand, tg2 på grunn av aldringsmessig slitasje.

Piper / ildsteder: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Tg2 på grunn av alder.Pipe over tak er fornyet på slutten av 70 tallet iflg. eier. Tilsyn opplyses utført i 2019 det opplyses å ikke være registrert avvik.

Etasjeskiller 1 Etasje: Etasjeskiller opplyst isolert med Rockwool. Det er generelt store skjevheter i etasjene det. Det er noe variasjon mellom etasjene, største avvik er 45 millimeter på tvers av stue i 1-etasje skjevheten er fordelt på ca 4 meter. Måling er utført ved bruk av kryss laser. Ved en framtidig rehabilitering kan det være hensiktsmessig og vurdere avretting av bjelkelaget.

Etasjeskiller 2 Etg: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Etasjeskiller på loft: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

VVS: Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk. Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Det anmerkes manglende klamring av vannledninger i kjeller ved v.v. beredere. Tg2 fordi det er rørdeler fra forskjellige årstall, dette gir risiko for at det kan dukke opp behov for lokale utskiftinger.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

2 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Dusj/ vaskerom 1 Etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 3 settes på grunn av kjent risiko ved bruk av støpejern og smøremembran smurt ned i sluket. TG 3:Tettesjikt/membran i våtrommet er vurdert å ha overskredet forventet teknisk levetid. Det foreligger sannsynlighet for svikt i tettesjiktet, med betydelig risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Bad loft - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt/membran i våtrommet er vurdert å ha overskredet forventet teknisk levetid. Det foreligger sannsynlighet for svikt i tettesjiktet, med betydelig risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik (TG3). Det må påregnes omfattende tiltak i form av full rehabilitering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Det er av hensyn til standardens strenge krav til dokumentasjon ved oppussing av bolig og bad spesielt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Med prosjekteringsdokumenter/bilder har de utførende erklært/ dokumentert korrekt utførelse. Det ble fremlagt dokumentasjon der dette ble forespurt. Selger opplyser at det er dokumentasjon på all oppgradering

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Egenerklæringen gjennomgått

Når ble egenerklæringen signert?
25.03.2026

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke attest. Det ligger mottatte tegninger fra kommunen med inntegnet loft.
Ferdig attest foreligger ikke, men i eldre byggesaker er det vanlig at det ikke ble utstedt ferdigattest.

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

Kommentar:
Det er ingen indikasjon på avvik i forhold til røm mningsvei, brannceller, dagslys eller andre forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Det er registrert noe sprekker i grunnmur det anmerkes også oppsprekking på grunn av armeringskorrosjon på

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Det er noen mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Et tapetsert rom samt lagring begrenser kontrollen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales utbedring av armerings korrosjon.

Levetid:

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

Bilde:



Sprekker gr. armerings korrosjon.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Synlig grunnmursplast og klemlist indikerer at drenering er skiftet

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at dette er gjort i samband med legging av ny stikkledning for kloakk. og at dokumentasjon finnes.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Grunnmursplast og topplist er synlig på begge sider

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Terrenget mot boligen er tilnærmet flatt.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Takvann ledes bort fra bygningen

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales økt ventilering ved bruk av mekanisk avtrekksvifte, eventuelt noe oppvarming i perioder hvor det er mye mye nedbør

Levetid:

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

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

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

Er det påforede yttervegger?
Nei

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Det registreres noe fukt i yttervegg måling foretatt i størhus mot sør

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

Kommentar:
Det er ingen innforede vegger. Måling er derfor utført med fuktmåler på veggoverflatene.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Det er naturlig ventilasjon.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er stedvis observert saltutslag på vegger, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Slike forhold er ikke uvanlige i bygninger av denne alderen og må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

6 Geologiske forhold

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?
Ja

Kommentar:
Ifølge Nve er det registrert Lav risiko for kvikkleireskred

Flom

Sikker plassering mot flom?
Ja

Kommentar:
Boligen ligger ikke i et område med flomrisiko

Byggegrunn:
Leire

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er ikke kjent ast det er utført arbeider utover normalt vedlikehold

Fasade
Murpuss

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Det er registrert noen sprekker i fasaden mot nord, det er flassing i fasade ved ark mot sør.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Yttervegger har pusset og malt overflate. Det er registrert vertikale sprekker på siden mot Eidsvolls gate. Sprekkene er indikasjon på setninger. De kan typisk oppstå i forbindelse med arbeider på nærliggende vei, endring av grunnvannstand eller annet. Veggen framstår bra sett i forhold til alder. Det er flassing i fasade ved ark mot sør. Årsak til dette anbefales videre undersøkt.

Levetid:

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

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Bilde



Sprekk under vindu



Sprekk i fasade



Flassing på fasade mot sør

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer lydkvalitet på vindu mot Eidsvolls gate. Tolags ta vinduer

Generell beskrivelse av dører

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer i leilighet i første og andre etasje er byttet i 1996. Kjeller vinduer er byttet i 2001

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Det kan være vanskelig å konstatere om. vinduer er punktert, men det kan bekreftes 2 punkterte takvinduer. Punkterte vinduer anbefales skiftet

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble registrert punkterte vindusglass på loftet. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligene. Det registreres aldrings slitasje, økt vedlikehold må påregnes. Vinduer i kjeller er fra 2001.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Kontroll av om det er flere punkterte vinduer kan utføres i godt sol lys.

Levetid:

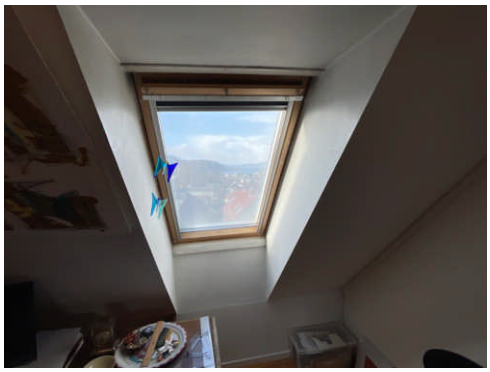
Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Bilde



Vindu ser ut til å være punktert



Vindu ser ut til å være punktert

9 Takkonstruksjon TG 1

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Kaldloft, Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Kontroll fra kaldt loft er utført fra loftsluke. Dette på grunn av vanskelig tilgang.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Loftet er innredet loft kaldt loft til bolig i 1985

Kan arbeidet dokumenteres?
Ja

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Kontroll utført innvendig fra tilgjengelige steder på loftet.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon. Kontroll er utført fra luke til kryploft og innvendig på innredet loft. Det er ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er lagt nytt tak og beslag i 2016

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takstein

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

Kommentar:
Det er registrert malingsflassing ved ark mot øst. Det er indikasjon på at dette skyldes tilførsel av fukt fra utett beslag/renne eller annet. Videre undersøkelse anbefales.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det er indikasjon på at det kan være utetthet i beslag/renne mot øst ved ark. Videre undersøkelse anbefales.

Levetid:

Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

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

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

13 Dusj/ vaskerom 1 Etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er malt plater i himling våtromsplater på vegg og flislagt gulv

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Baderommet er etablert eller oppgradert i 1996

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Overflatene er aldrings slitt, men vesentlige avvik på overflatene aldringsslitasje er ikke registrert.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført kontroll av fall mot sluket med kryss laser. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tg2 på grunn av aldrings slitasje og manglende fall mot sluket.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen. Sluket er visulet kontrollert.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er synlig til membran smurt innvendig i sluket

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Tilstandsgrad 3 settes på grunn av kjent risiko ved bruk av støpejern og smøremembran smurt ned i sluket.
TG 3:Tettesjikt/membran i våtrommet er vurdert å ha overskredet forventet teknisk levetid. Det foreligger sannsynlighet for svikt i tettesjiktet, med betydelig risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

Levetid:

Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Dusjkabinett, vask og vaskemaskin er installert i 2016.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Baderommet er tilknyttet balansert ventilsjons anlegg innluft over dør i gammelt avtrekk.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Vegghengt servant , Annet

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Nytt sanitær utstyr i 2016. Innluft i gammel ventilasjons anlegg . Badet er tilkoblet balansert ventilasjon.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

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

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Bilde



Hulltaking fra soverom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

14 Dusj/vask 2 etg.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er malte plater himling flislagt vegg og vinylbelegg på gulvet

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Rommet er rehabilitert i 2017.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt visuell kontroll av overflatene. Det ble ikke registrert avvik

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert fall mot sluk som tilfredsstiller kravet i teknisk forskrift.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Badet ble renovert i 2017. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen. Sluket er kontrollert. Avvik er ikke registrert.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Vinylbelegget er å regne som membran. Det er synlig klemring i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Vinylbelegget er innfestet under klemring i sluket. Dette er en god løsning.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Levetid:

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Bilde



Hulltaking fra bad tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

15 Bad loft

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er malte plater i himling flislagt vegg og flislagt gulv

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Baderom opplyses å være etablert renovert i 1984 og 1996.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft). Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikonen fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.

Bilde



Sopp vekst i hjørne

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er målt fall mot sluk på ca. 10 mm over en avstand på 80 cm. Dette er iht. gjeldende krav da badet ble etablert, men løsningen vurderes å ha begrenset sikkerhetsmargin mot fuktskader.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Kommentar:
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert sluk på gulvet i badet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ikke mulig å observere synlig membran eller mansjett i sluket ved visuell kontroll. Det er registrert et lag med puss ned i sluket, som begrenser inspeksjonsmulighetene.
På bakgrunn av dette kan det ikke verifiseres om membran er korrekt ført og tilsluttet sluket. Det vurderes som sannsynlig at eventuelt tettesjikt er tildekket av pusslaget.

Bilde



Bilde av sluk i badet

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Tettesjikt/membran i våtrommet er vurdert å ha overskredet forventet teknisk levetid. Det foreligger sannsynlighet for svikt i tettesjiktet, med betydelig risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Forholdet vurderes som et vesentlig avvik (TG3). Det må påregnes omfattende tiltak i form av full rehabilitering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Sanitærutstyret framstår som slitt, men i funksjonsmessig bra stand. Utstyret er fra slutten av nittitalet og bør påregnes skiftet i forbindelse med rehabilitering av badet

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Boligen er tilknyttet sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Badekar, Vegghengt toalett, Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Sanitær utstyr er i funksjonsmessig bra stand, tg2 på grunn av aldringsmessig slitasje.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Bilde



Bilde fra bad loft

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

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

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot dusj sone. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier ble funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Bilde



Hulltaking mot bad 2 loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert indikasjon på utetthet på det punktet det er foretatt hulltaking

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Tg2 på grunn av alder.Pipe over tak er fornyet på slutten av 70 tallet iflg. eier.
Tilsyn opplyses utført i 2019 det opplyses å ikke være registrert avvik.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



tilkobling tettet etter befaring. iflg eier.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

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

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Generelt store skjevheter i 1-etasje. Måling er utført ved bruk av krysslaser. Det er registrert 45 mm skeivhet på tvers av stue og 20 mm på langs av stue. Ved en framtidig rehabilitering kan det være hensiktsmessig og vurdere avretting av bjelkelaget.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller opplyst isolert med Rockwool.
Det er generelt store skjevheter i etasjene det. Det er noe variasjon mellom etasjene, største avvik er 45 millimeter på tvers av stue i 1-etasje skjevheten er fordelt på ca 4 meter.
Måling er utført ved bruk av kryss laser. Ved en framtidig rehabilitering kan det være hensiktsmessig og vurdere avretting av bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved en framtidig rehabilitering kan det være hensiktsmessig og avrette bjelkelaget.

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

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

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

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt måling i begge retninger i stue, det ble registrert avvik på 15 mm fordelt på 4 meter på langs av stue

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

19 Etasjeskiller på loft

TG 2

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

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Generelt store skjevheter på loftet. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk. Det er registrert 2 cm skjevhet målt på en strekning på 2 meter.

Totalvurdering av etasjeskille

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved en framtidig rehabilitering kan det være hensiktsmessig å vurdere avretting av bjelkalget.

Levetid:

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

Bilde

20 Trapp

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

Plassering av trapp
Kjeller trapp: Tretrapp med opptrinn. Trappen ha gelender på begge sider.

Hoved trapp: Trapp mellom kjeller og andre etasje: Tretrapp med opptrinn. Trappen ha gelender på begge sider.

Trapp 2 etasje til loft: Trappen er tretrapp med opptrinn, det er gelender på begge sider. Det anmerkes at loftsbjelke gir et lite parti med dårlig høyde.

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

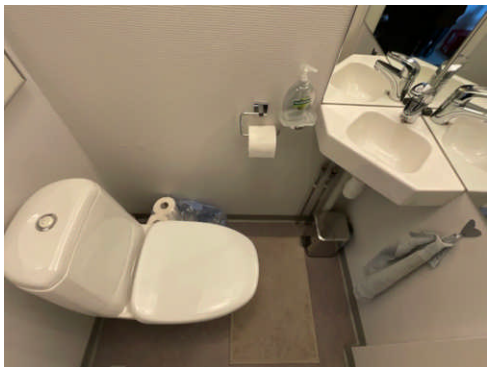
Kommentar:
Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Totalvurdering

Kommentar:
Toalettet har malt plater i himling malte plater på benk og vinylbelegg på gulvet.
Utstyr er toalett og servant. Montert utstyr er på enkel måte funksjonsprøvet og vurderes å være i bra stand. Ventilasjon er via balansert ventilasjon innluft fra gangen.

Bilde



Bilde av toalett i første etasje

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

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

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

Kommentar:
Det er foretatt søk med fuktmåler i benkeskap og foran innredningen. Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk fra kjøkkenhette via varmeveksler.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Stekeovn, Platetopp, Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Det er foretatt søk med fuktmåler i benkeskap og foran innredningen. Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

ⓘ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

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

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

Kommentar:
Det er foretatt søk med fuktmåler i benkeskap og foran innredningen. Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Det er folierte skrog med slette fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Stekeovn, Platetopp, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Det er foretatt søk med fuktmåler i benkeskap og foran innredningen. Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er utført arbeider på VVS anlegg i forbindelse med etablering og oppgradering av kjøkken og våtrom.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er gjort enkel undersøkelse ved at det ble tappet på 2 steder samtidig, det registreres kun mindre trykkforskjeller.

Er det nedgravd oljetank?
Ja

Kommentar:
Oljetank i hagen er tømt, rengjort og blokkert.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Boligen varmes opp ved bruk av ved ovner og elektrisk via panelovner samt varmekabler.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon, Sentralavtrekk

Plassering av luftaggregat:
Luftaggregat for hovedleilighet er plassert på loftet.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert, begge er plassert i kjelleren. Bereder for 1 etasje er fra 1998, bereder for andre etasje er av nyere årgang. Årstall er ikke påstemplet. Lekkasjevann føres i rør gjennom vegg til rom med sluk.
Bererder for første etasje har passert forventet levetid, behov for utskifting må påregnes i løpet av nær framtid.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Det anmerkes manglende klamring av vannledninger i kjeller ved v.v. beredere.
Tg2 fordi det er rørdeler fra forskjellige årstall, dette gir risiko for at det kan dukke opp behov for lokale utskiftinger.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

25 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Begge leilighetene har sikrings skap innenfor enheten

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår. Ny el anlegg ved hoved ombygging i 1984. Oppdateringer ved senere kompletteringer.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ved enkel kontroll av det elektriske anlegget er det ikke registrert avvik.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Kommentar:
Selger opplyser at sikringene normalt ikke løser ut.

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

Kommentar:
Selger er ikke kjent med at det har vært brann i boligen

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Bereder utleiedel: Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

26 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?
1 etasje: Har brannslange. 2 etasje og loft har brannslukkingsapparat

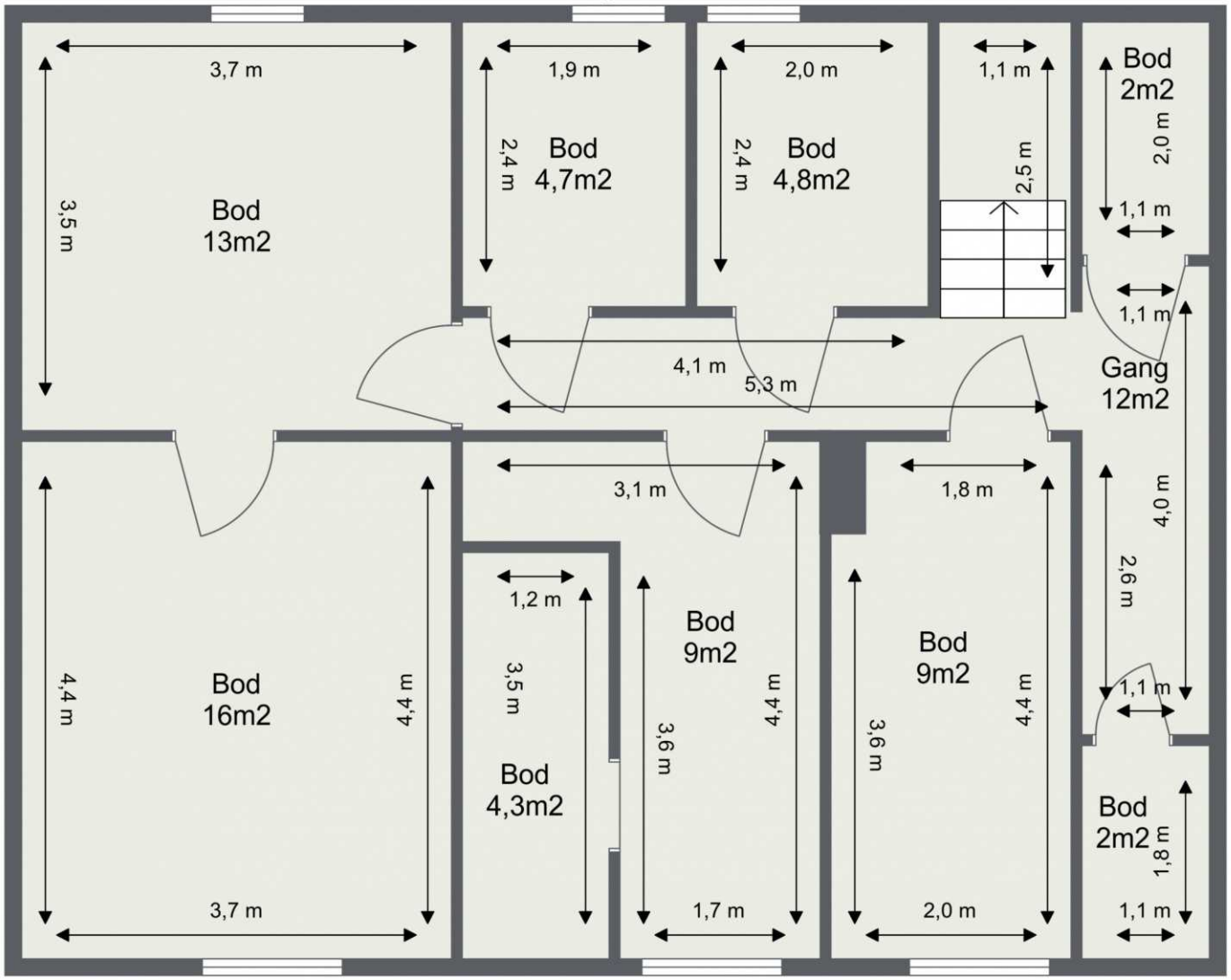
Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Alle etasjer har røykvarslere.

EIDSVOLLS GATE 37 - 5001/406/0/237/0/0

Eidsvolls gt 37

Kjeller.



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

Eidsvolls gt 37

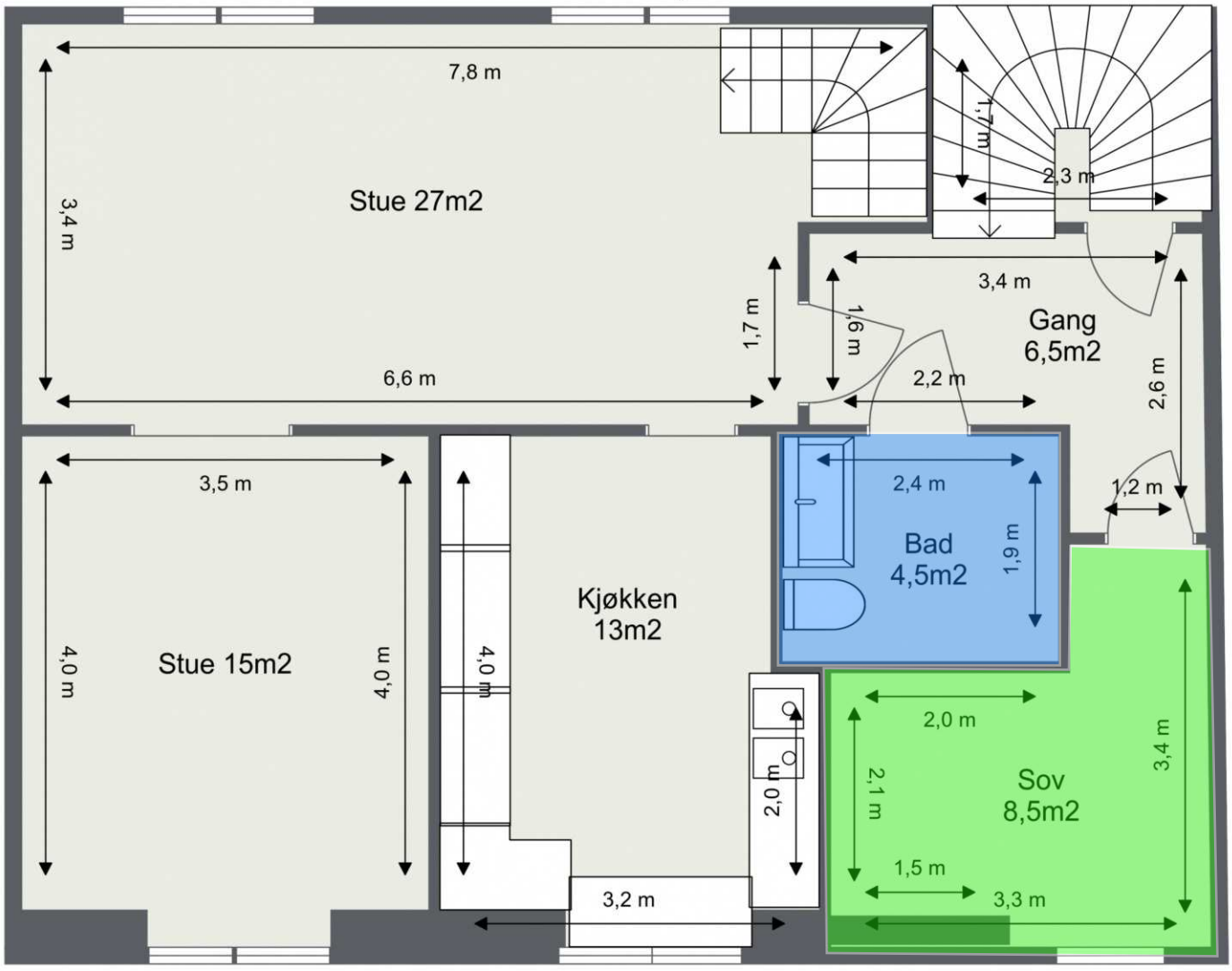
1-Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

Eidsvolls gt 37

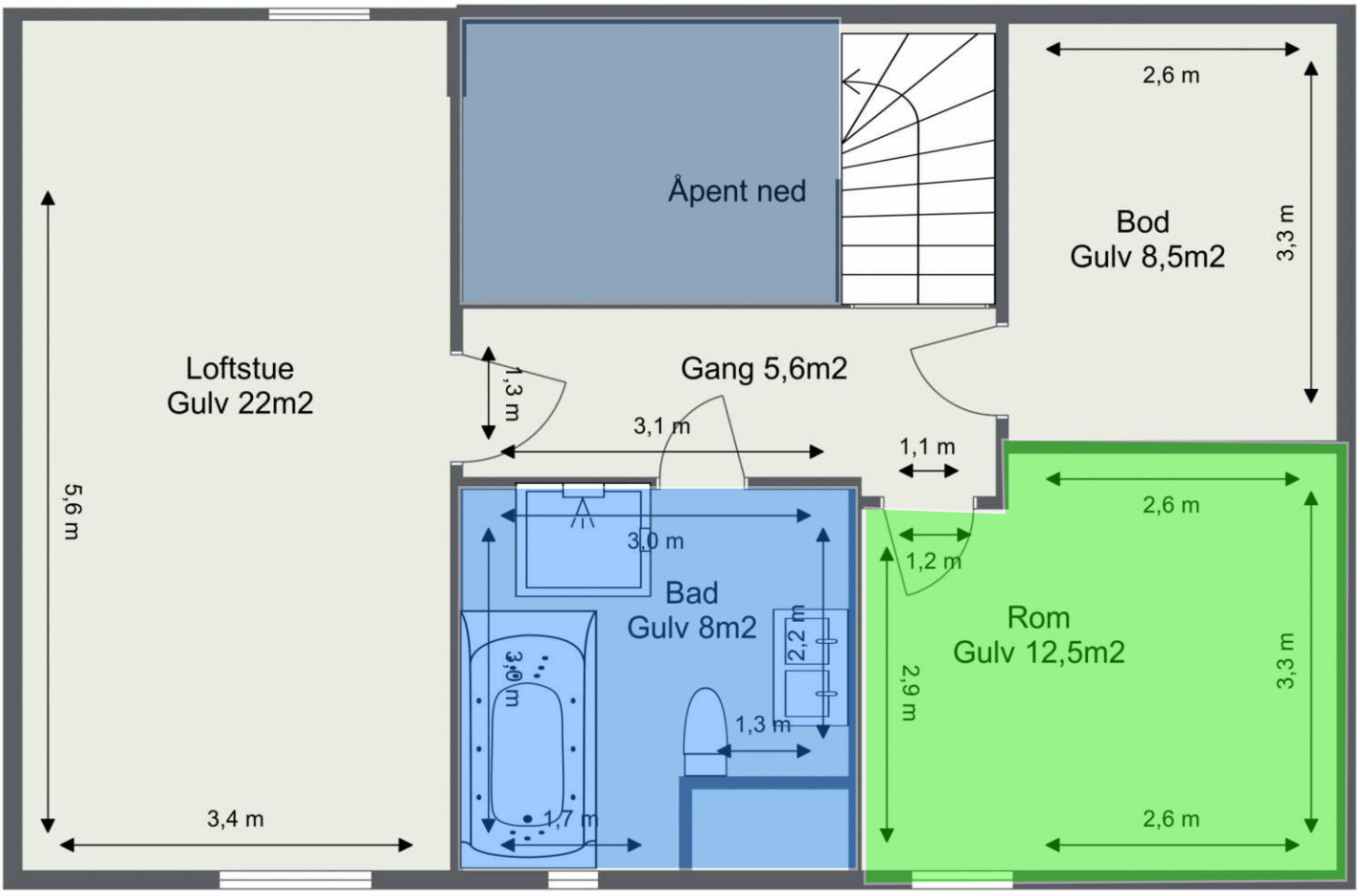
2-Etasje.



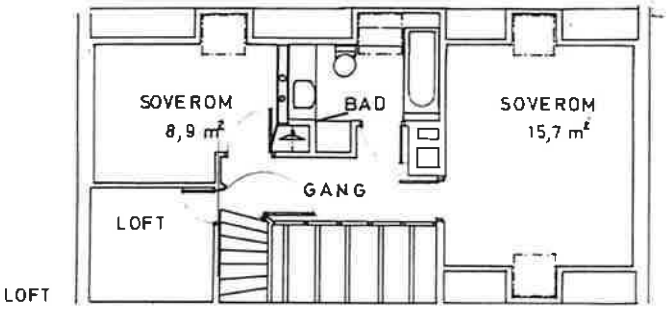
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

Eidsvolls gt 37

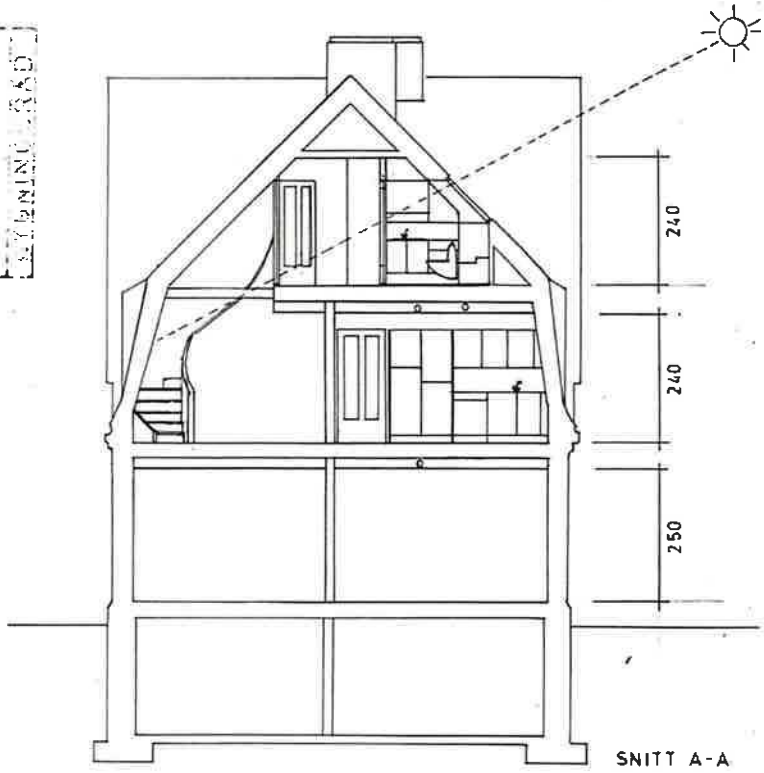
Loft etasje



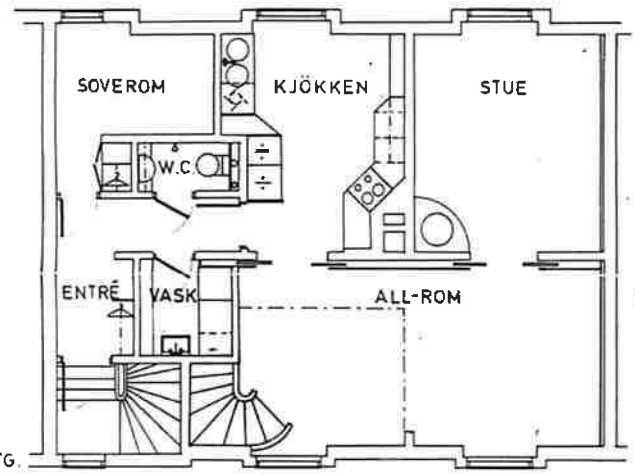
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

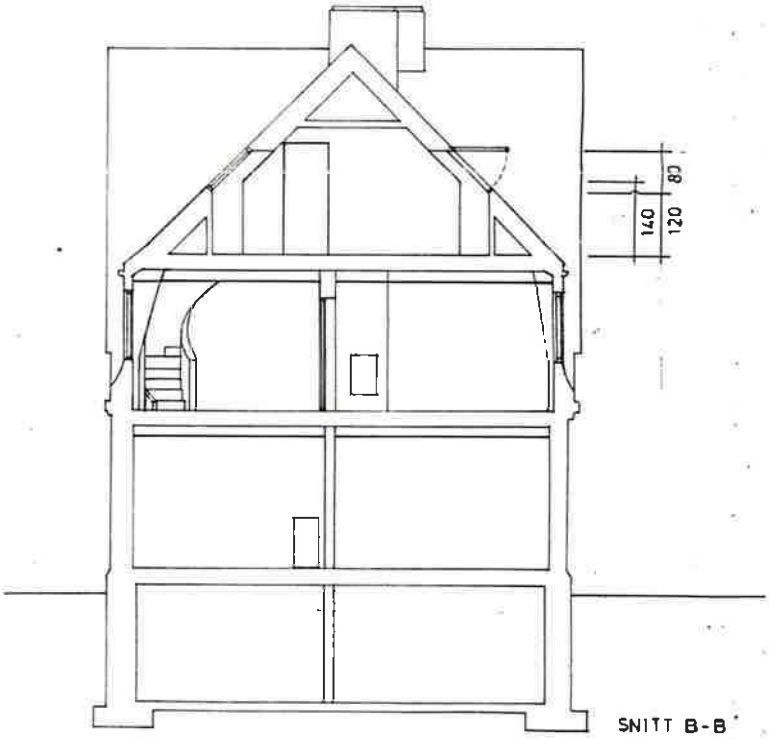


22.11.83 • 02174
BYGNINGSRÅD

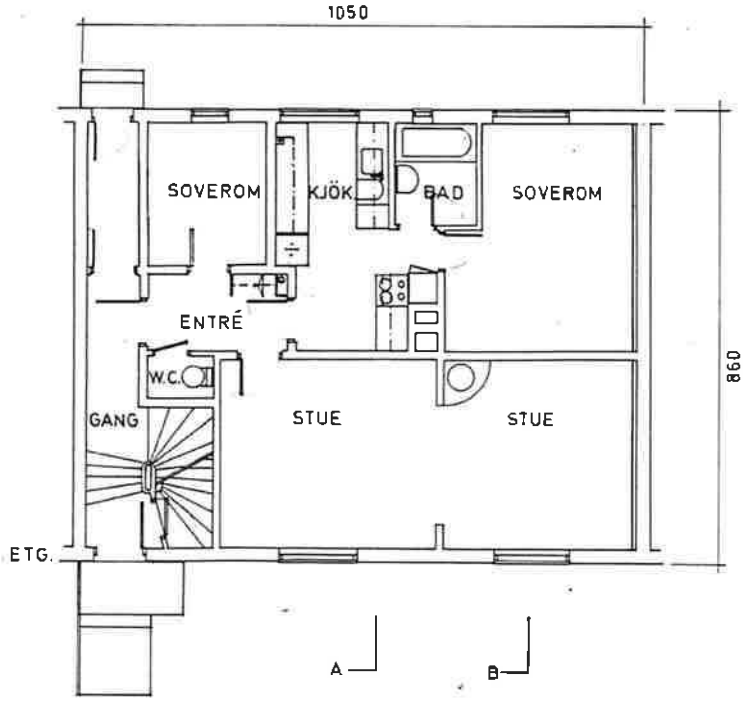


SNITT A-A





SNITT B-B



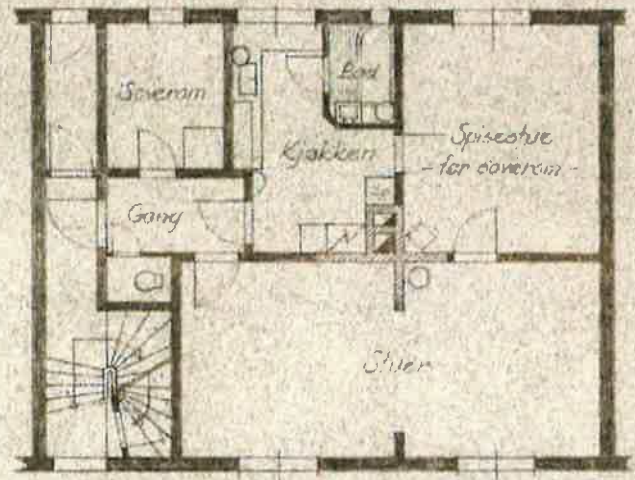
BRUTTO 90,3 m²

660/83

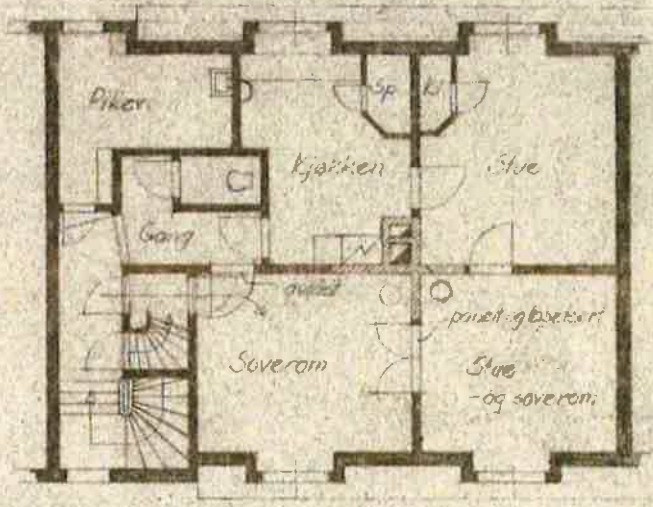
FIDSVOLLS GT 37 OMBYGGING FORPROSJEKT M 1:100

Eidsvoll gt. 37

(27)

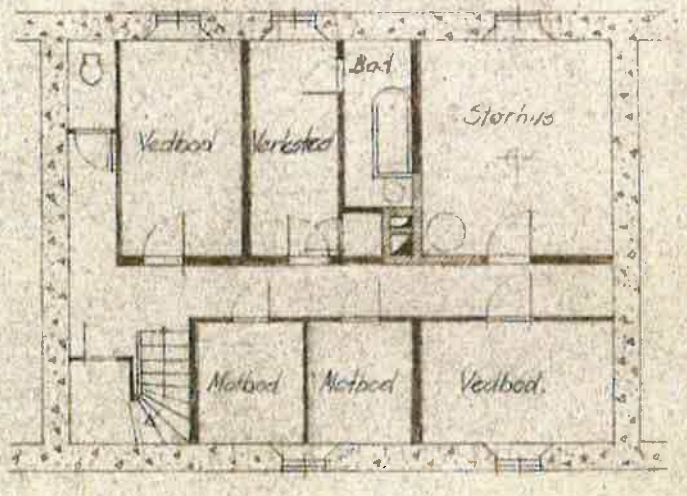


PLAN 1. ETASJE.



PLAN 2. ETASJE.

1247



PLAN KJELLER.

OPPMÅLING AV

EIDSVOLLS GT. 37.

M.ÅL 1:100

N. T. H. 26. 10. 1946.

Torbjørn

stud. arch.

18.6.47.

Energiattest



Adresse **Eidsvolls gate 37, 7052 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **12.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280198**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182216089**
Gårdsnummer **406**	Bruksnummer **237**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1985**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **113,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **236,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **244,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 206 kWh**



Eidsvolls gate 37, 7052 TRONDHEIM

Detaljering

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

Eidsvolls gate 37, 7052 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere 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

enova

Energiattest



Adresse **Eidsvolls gate 37, 7052 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **12.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280195**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182216089**
Gårdsnummer **406**	Bruksnummer **237**
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 **1985**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **240,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **249,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 451 kWh**



Eidsvolls gate 37, 7052 TRONDHEIM

Detaljering

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

Eidsvolls gate 37, 7052 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 11: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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

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

SAK NR.: B 2177/83

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Jan Erik Johansen
Eidsvollsgt. 37

7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE

GJENPART

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

BYGGESTED	Eidsvolls gt. 37
BYGGHERRE	Jan Erik Johansen
BYGGEARBEIDETS ART	Endring

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

i møte den 22.11.1983

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 17.08.84

Bygningssjef

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BRANN- OG FEIERVESENET
660/83/AH/AL

EIDSVOLLSGT. 37 - JAN ERIK JOHANSEN - ENDRING - EKSPEDISJON SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL AV 2.11.83.

Sendes seksjon for bygningskontroll.

Søknaden gjelder etablering av rom på loft. Bygningen er en murbygning med tre-etasjeskillere. Den omsøkte leilighet utgjør 1/4-part av en større bygning, og enhetene er seksjonert fra hverandre med 1/1-steins vegg.

Takkonstruksjonen består av åser lagt tvers på taksperrer sammenbundet med hanebjelker.

Alle vegger og himlinger i 1. og 2. etasje og på loft vil bli kledd med tennvernende kledning.
Etasjeskillere vil bli isolert og kledd med 2 x 13 mm gipsplater.

Fra brannvesenets side vil en anbefale de fremlagte planer på følgende betingelser:

1. Dører til soverom utføres som brannherdige dører B 30.

2. Fra hvert soverom må det etableres en utvendig fastmontert leider ned til bakkeplan (kan avsluttes 2 m over denne).

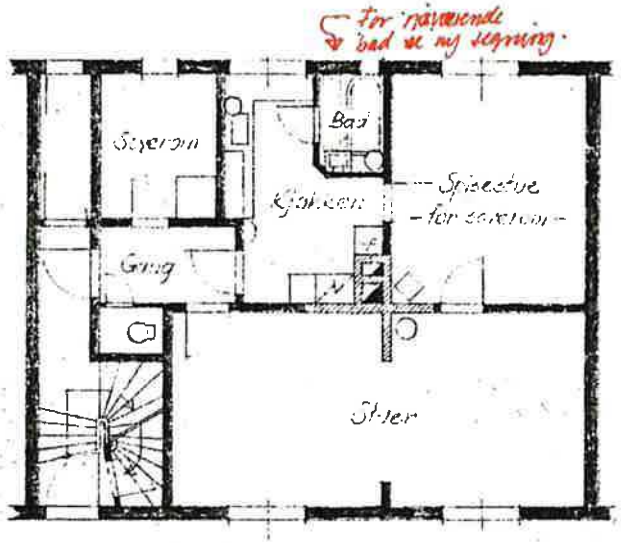
3. Dersom loftsgang etableres uten glassvegg, og med dør til trapperom tilsvarende brannherdig B 30, er det tilfredsstillende med kun leider fra et soverom.

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR 2.11.1983

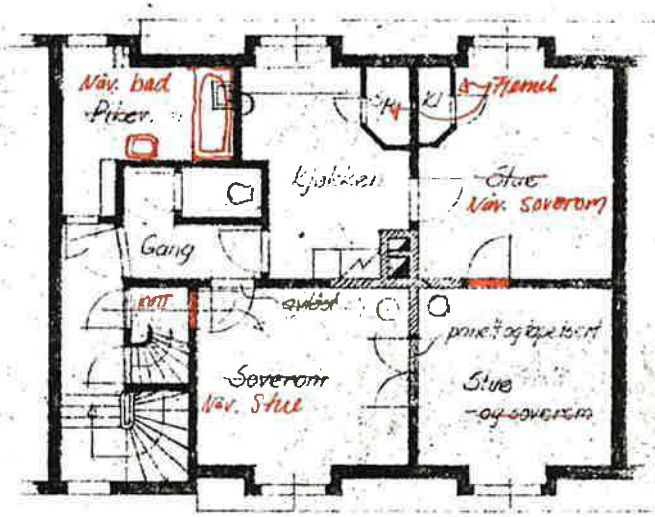
Arve Haugan
branningeniør

22.11.83 • 02179 -

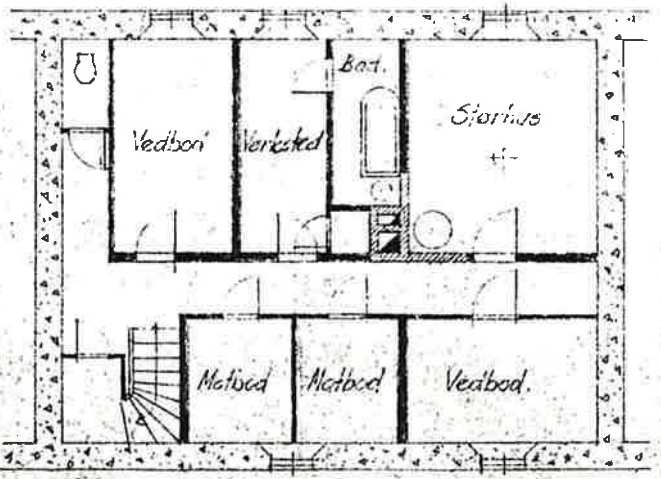
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
04 NOV. 1983
J.NR.
ARK. NR.



PLAN 1. ETASJE.



PLAN 2. ETASJE.



PLAN KJELLER.

OPPMÅLING AV

EIDSVOLLS GT. 37.

MÅL 1:100

N. T. H. 26. 10. 1946.

Jorunn Stjønn

stud. arch.

Approbert av byggningsrådet 18.6.47.

660/83

TRONDHEIM

22.11.83 • 02177

TEKNISK KAD

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000		76	SvK
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Eidsvollsgt. 37		den 22.11.83	Sak nr. B 2177/83

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.

Søknad mottatt 27.1o.83 fra ark. MNAL Jan Erik Johansen om endring.

Søker skriver bl.a.

"Eiendommen utgjør en 1/4-part av en større bygning tilhørende "Lillegården Haveby" som er oppført rundt 192o.
Bygningen er i 2 etasjer med full kjeller og loft.
Idag er det leiligheter i 1. og 2. etasje og diverse boder i kjeller. Loftet er uisolert og brukes som lager og tørkeloft.
Eiendommen er "modernisert" flere ganger, senest for ca. 5 år siden. Det er derfor tidsmessig kjøkken/innredning og bad i begge leiligheter.
Badet i 2. etasje er installert i det som er pikeværelse på oppmålingstegningen fra 1946.
Det ble også for ca. 5 år siden lagt nytt tak med papp, lekter. sløyfer og teglsteinspanner. Samtidig ble det murt ny pipe over tak.
Huset har svingvinduer med 2-lags isolerglass i begge etasjer.

De omsøkte endringsarbeider går i hovedsak ut på å innrede loftet med 2 soverom, bad og klesloft.
Dette medfører isolering av takkonstruksjonen og innsetting av 4 nye takvinduer.
Takvinduer fra soverom vil være topphengslet av type Velux med henblikk på rømning over tak.
Loftsgang vil være skillt fra trapp og allrom (åpent ned) med glassvegg og dør.
I 2. etasje innebærer endringen utvidelse av eksisterende toalett og bygging av nytt vaskerom hvor dagens loftstrapp ligger.
Badet vil bli omgjort til soverom igjen. Endel åpninger vil bli bygd igjen og andre utvidet.
Ny loftstrapp vil bli plassert i all-rommet hvor også eksisterende himling og loftsgulv over blir tatt bort for å eksponere bjelkelaget.
Entredøra vil bli flyttet nærmere hovedtrappa.
1. etasje vil med hensyn til rominnredning o.l. forbli uendret. Inngrepene vil her kun være av "kosmetisk" art.
Kjeller blir ikke berørt av ombyggingen.
Alle vegger og himlinger i 1. og 2. etasje og på loft vil bli kledd med tennvernende kledning.
Etasjeskillerne med unntak av bjelkelag mot kjeller vil bli isolert med 1o cm steinull på undersiden og kledd med 2 x 13 mm gipsplater.

Vegg mellom oppholdsrom og nabo vil bli tilleggsisolert med 5 cm steinull og kledd med gipsplater.
Det vil bli innstallert en enkel avtrekksvifte over loft som vil ventilere alle våtrom og toalett.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

77

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den	Sak nr. B 2177/83

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.

"Kjøkkenventilatorer monteres direkte på luftepipe.
Leilighet i 1. etasje vil bli utleid og leilighet i 2. etasje og loft blir disponert av huseier.
Rom for varig opphold på loft er ca. 25 m2 og brutto grunnflate er ca. 9o m2.

Saken har vært sendt brannsjefskontoret.

Naboer på hver side er varslet.

Vedtak.

Søknaden godkjennes som omsøkt og på brannsjefskontorets betingelser i brev av 2.11.83.
Om pkt. 3 medfører endring skal reviderte tegninger innsendes.
Før byggetillatelse utferdiges skal tilknytningsavgift for vann og kloakk samt gebyrer være innbetalt Trondheim kommune.
Ansvarshavende skal innhente ansvarsrett hos bygningskontrollen før arbeidet tar til.

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 91/77

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Harald Trøsyen
Eidsvolls gate 37

7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE

GJENPART

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

BYGGESTED	Eidsvolls gate 37
BYGGHERRE	Harald Trøsyen
BYGGEARBEIDETS ART	Dobbelt carport

Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet i møte den 11.1.1977

Før byggearbeidet påbegynnes må bygningskontrollen varsles og ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen.

Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygningsrådets 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 bygningskontrollen må gis varsel i god tid (min.t 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		

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
den 31/1-1977

bygningssjef

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

6

Bygnrådets j.nr. ROJO

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Eidsvolls gate 37		den 11.1.1977	Sak nr. B 91/77

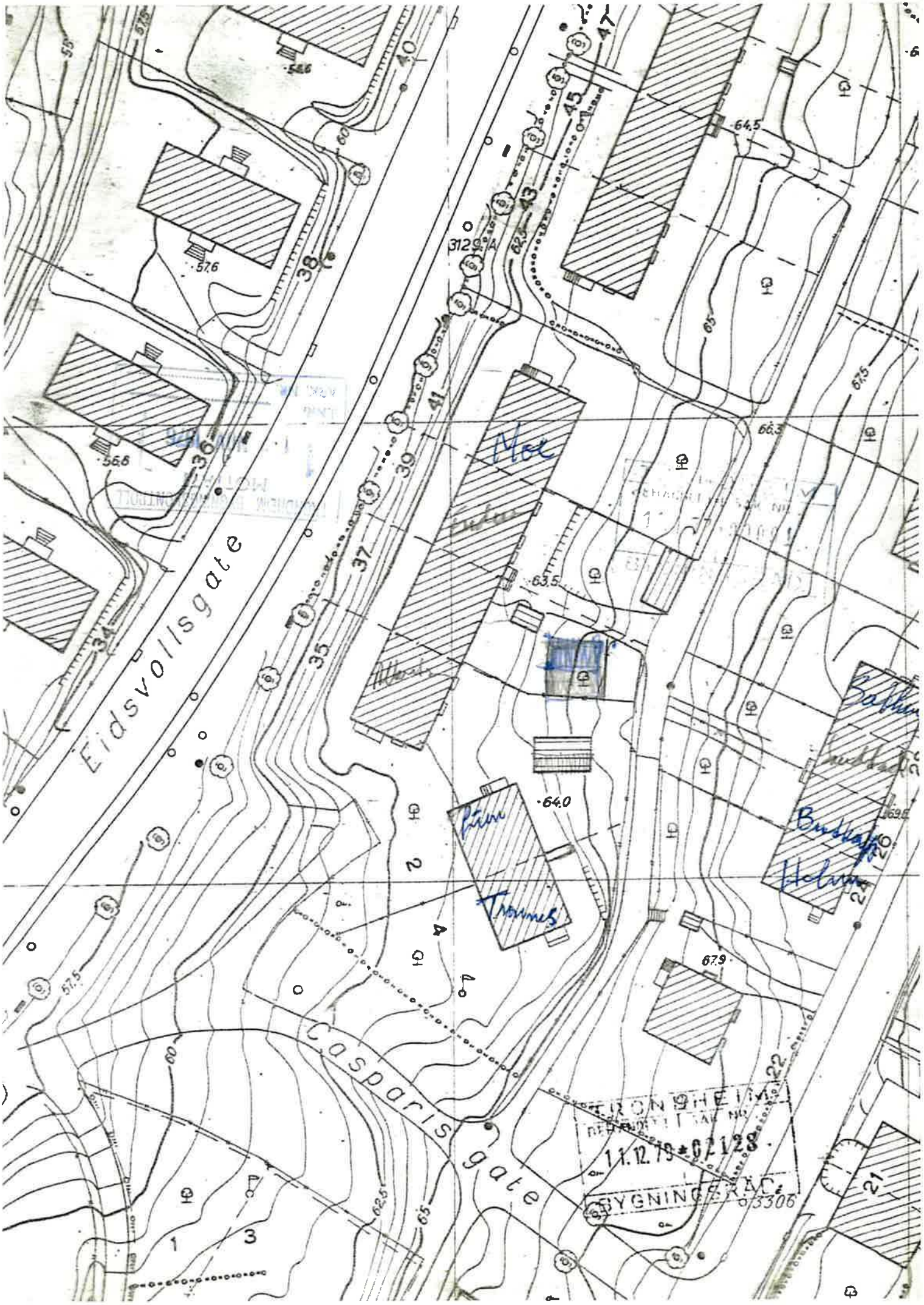
Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

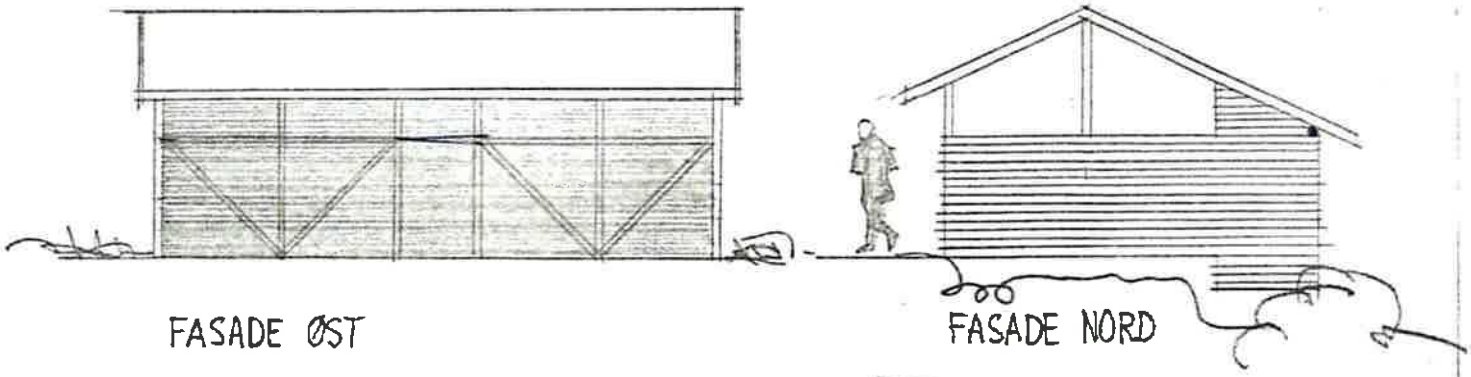
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding av 2.11.1976 fra Harald Troøyen om dobbelt carport i Eidsvolls gate 37.
Carporten skal oppføres av tre og blir liggende inntil nabogrenser mot Eidsvolls gate 35 og 37. Samtykke til plasseringen fra de berørte grunneiere foreligger i påtegning 3.11.1976.
Adkomsten til boligen blir gjennom carporten.
Reviderte tegninger, datert 3.1.1977, viser en løsning med saltak, noe bygningskontrollen sterkt vil anbefale i det bestående bygningsmiljø.

Vedtak:

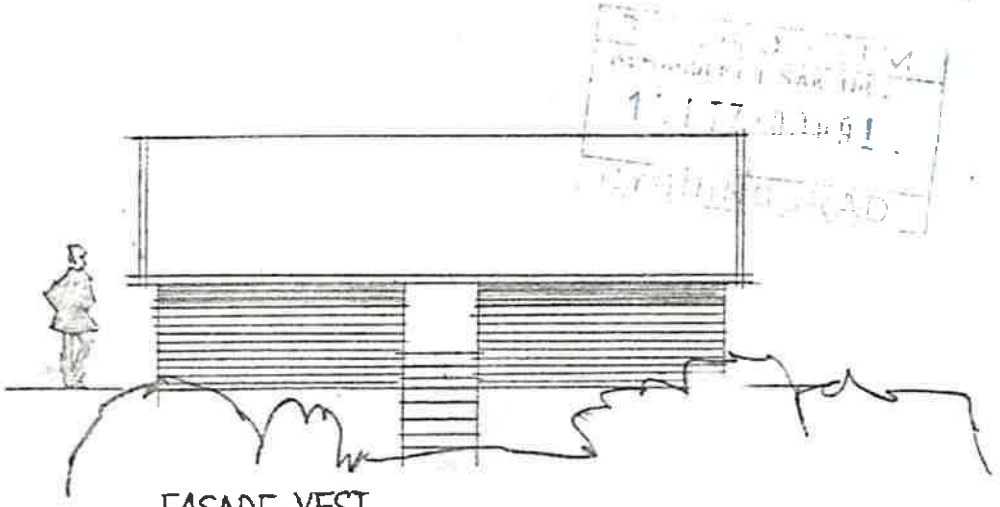
Planene godkjennes.
Avstand fra carportens forkant til felles avkjørsel skal være minst 4 meter.
Carporten skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.


Eidsvollsgate
Caspariusgate
Mel
Trommes
Bakken
Bredtvet
Bredtvet
Helm
TRONDHEIM
11.12.79 * 02128
BYGNINGSRÅD
3306

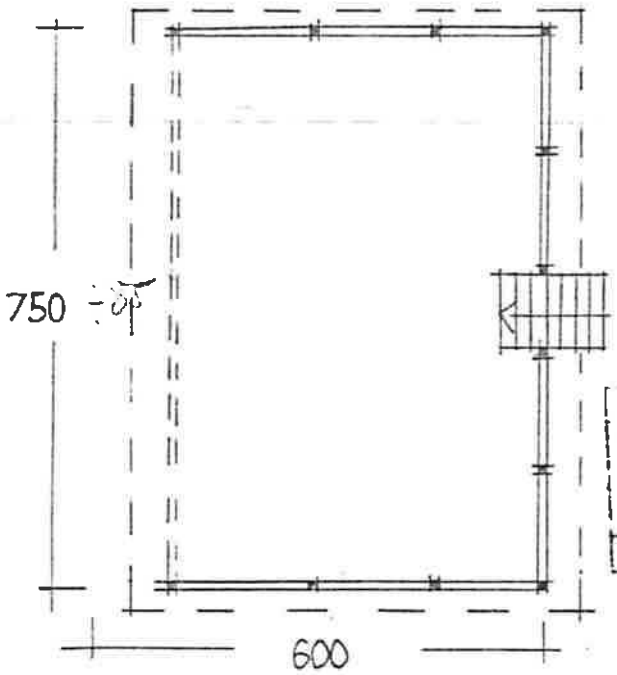


FASADE ØST

FASADE NORD



FASADE VEST



PLAN

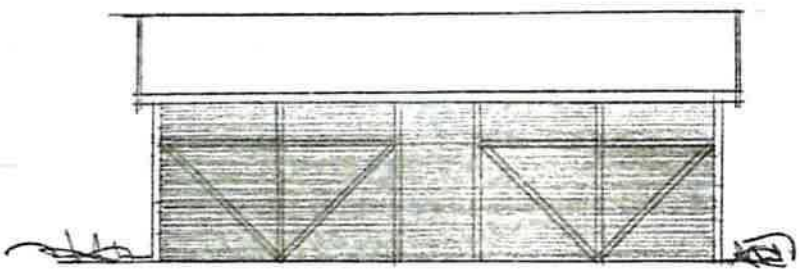
TRONDHEIM
11.12.79 • 02128
BYGNINGSRÅD

		REV. TEGN.

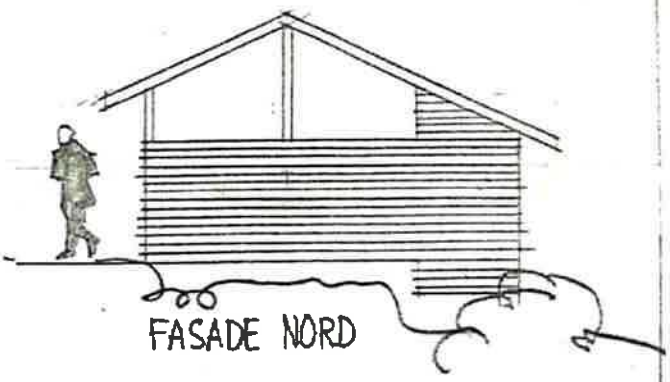
DOBBEL CARPORT FOR
HARALD TRODVEN
EIDSVOLLSGATA 37

MÅL 1:100

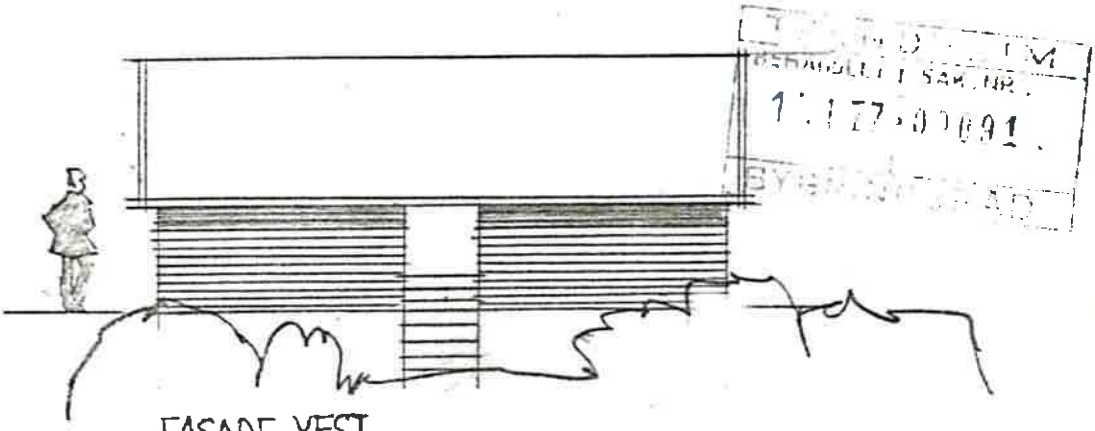
TRONDHEIM 3.1.1977



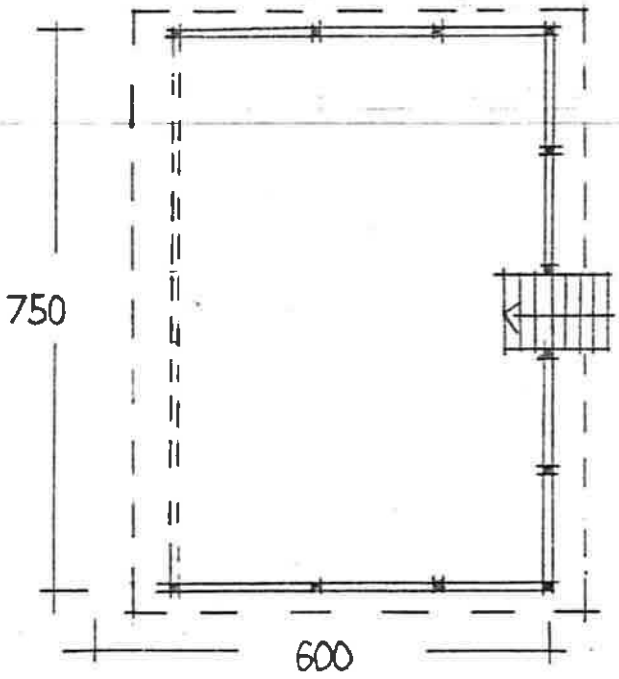
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



PLAN

Godkjent 11.1.77

		REV. TEGN.
DOBBEL CARPORT FOR HARALD TROØYEN EIDSVOLLSGATA 37		
~~MÅL~~ 1:100		
TRONDHEIM 3.1.1977		

in duplo.

J.nr. 344/46.

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

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

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

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. 37 Eidsvollsgt. er aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Kjeller: Innlagt bad m. komb. elektr. og vedfyring. Malt og kalket.

1. etasje: Innlagt W.C., elektr. bad, kjøkken modernisert, Dører pusset med finér.

2. etasje: Ymse endringer – se tegn. / jfr. brev.

Trondheim, den 26. oktober 1946.

Byggherre: Fru Brodtkorb Danielsen (egenhendig underskrift) Anmelder: ds.

Adresse: Eidsvollsgt. 37 Adresse:

Ansvarshavende:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse ..... m²

Eldre bebyggelses areal ..... m²

Nye bygningers areal ..... m²

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved:

Plan av kjeller, 1. og 2. etasje.

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

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloak og vanntilførsel:

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved):

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

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

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

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

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

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

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

§ 89 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:

§ 81. Isolasjon:

§ 87. Taktekking:
(Se dept. forskrifter kapt. XI.)

§ 89–92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

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

§ 104–107. Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger

Gjeldende servitutter:

Bygningsrådet godkjenner utført arbeide.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD, den 18. juni 1947.

Gunnar Stabell

Adr.av. Boktr., Trondh.

Schema Nr. 1.

Byggeanmeldelse.

Bygningskommissionen har under 18. Juli 1906 for Anmeldelse angaaende Nybygning, Til- og Paabygning vedtat dette Schema (Nr. 1), som av Anmelderen nøiagtig skal utfyldes for hver Post og indleveres med Bilag i 2 Exemplarer tillikemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster, som ikke vedkommer det anmeldte Arbeide, anføres dette uttrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Bygverkets Lovmedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angit i Texten. I Planerne maa det anvendte Materiale for Vægge være betegnet paa kjendelig Maate, f. Ex. særskilt for Murverk, Bindingsverk, Træ, Rabitz, Monier, Beton osv. I Façadetegning og Snit angives det bestemte Plan for Gaardsplads, Fortoug og likeledes Dybde for Kjelderguly, Lysgrave og Fundamenter, alt tydelig med indskrevne Maal, særlig Dybden ved alle Nabogrænser, endvidere Bygningens og Etagernes Høider m. V. Tegningerne skal være utført paa stærkt Papir eller Lærred og daterte samt signerte.

Anmeldelsen indsendes gjennem Stadskonduktøren.

J.-Nr. 73/1917.

Til

Bygningskommissionen

I Henhold til Bygningslovens § 31 anmeldes herved, at efternævnt Byggearbeider agtes utført paa Mtr.-Nr. (32, 34, 36, 38) Eidsvoldsgaten, Lillegaarden 35, 37-39-41

§ 31, Passus 1.

Passus 2, Litr. a. Fortegnelse over vedlagte Tegninger og Bilag.	Grundplaner i M: 1/100 } in duplo Façader og Snit . . 1/100 } Situation 1/500
Passus 2, Litr. b. Forklaring over Arbeidet og Beskrivelse over Grundens Beskaffenhet samt Beregning over Belastningen paa Grunden.	Rækkehus, model III. a. Grunden består av kvab og faar en belastning av ca. 0.75 – 1,2 kg pr. cm²
Litr. c. Situationsplan med Angivelse av Byggelinie og Avstand fra Reguleringslinie og Nabo (cfr. § 38) samt Nordlinie.	Se denne!
Litr. d. Stabilitetsberegning for Konstruktioner og Materialier (cfr. § 63).	—

§ 20. Gatens Oparbeidelse eller Adkomst til Tomten godkjendt av Magistrat og Formandskap.

—

§ 47. Kloakledning og Kummer.

Kloakledning er lagt i Eidsvoldsgaten, hvorfra avløpene føres.

§ 48. Passus 1. 2 og 5. Uoverdækket Gaardsrums Størrelse, Bebyggelsens Areal (cfr. § 100).

Bebygget areal: 42,0 · 8,57 = 360,0 m²

§ 49. Passus 1. Fundamentets Dybde, Dimensioner, Beskaffenhet og Utførelse.

Passus 4. Isolation.

Rendene utføres i Kullbeton 1,0 × 0,40, under Kant Str. er lagt paa cöle 60,5 – 61,0 (middels Høide inden terræn = 1,5 m). Murens Bundet-dimensjon: 0,80 × 0,40. Kjælderveggene utføres i 0,45 m i Bykkelse

Isolation: Dobb. asfaltpap paa murene i gondronsmøring mot jordmuren.

§ 50. Etagehøider, Rummenes Gulvflate og Lysareal. Beskyttelse mot Kulde for Lofts- og Portrumsværelser. Ventilation og Overlys.

Etagehøider: Kjælder: 2,53.
Etager: 2,98 m.
Rumgulvflate min: 9,45 m²
lysflate hvis: ca. 1,5 m²

§ 51. Kjælderrum til varigt Ophold for Mennesker (cfr. § 49, Passus 7).

—

§ 52 Passus 3 og 4. Hovedindgang og Indkjørsel.

Hvert mat. nr. faar sin egen Hovedinngang; Mat. nr 34 og 36 dessuten Kjøkkeninngang

§ 53. Lysgaarde. Heiseanlæg.

—

§ 54. Indvendige Trapper, Bredde, Stigningsforhold, Hovedtrappens Bredde mellem Vangerne. Fritrapper.

Hoved-Trappebredde 1,0 m. Skjevj. 11/16
Loftstrapper 0,60 –

§ 55. Utvendige Trapper, Fremspring og Høide. Kjældernedgange. Lys- og Luftgrave.

Utv. trapper vil bestaa av:
for mat. nr. 32: 3 trin og platte
" " " 34-36: 1 platte, 3 trin og platte
" " " 38: 2 trin og platte

§ 56. Takvinkler og Takformer. Utladning av Hovedgesims. Tækning.

Takvinkel: 45°
Takform: Mansard.
Hovedgesimsutladning: ca. 20 cm.
Tækning: Rød Krumstein paa pap.

§ 59. Balkoner. Karnapper, Portaler. —

§ 64. Bygning med større Antal Mennesker. Rum bestemte til ildelugtende Stoffe. —

§ 65. Lokumer. Stald, Fjøs og Grisehus. Hver Leilighet faar eit W.C.

§§ 67 — 68 — 69. Indhegning. Rækverk og Avvisere. Træstakit ca. 1.10 m. høit reises mest gaten og mellem hvert mak. ca.

§ 71. Skorstenspiper, Antal, Dimensioner. —

§ 72. Lodpiper. Antal, Dimensioner. Hvert mak. m. faar 1 Røkpipe 1½ x 1½ "
" " " " 1 Damppipe ½ x 1½ .

§ 74. Fabrikpiper. Tversnit. Dimensioner, Fundamentering. —

§ 76. Opvarmningsapparater, (cfr. § 96 og § 80). —

§ 77. Bakerovne og lign. (cfr. § 96). —

§ 79. Dampkjedler, Størrelse, Hestekræfter, (cfr. § 96). —

§ 81. Trukne Røkrør. —

§ 82. Ildfarlige Anlæg, bilagt med Beskrivelse. —

§ 84. Industrielle Anlæg med Beskrivelse. —

§ 90. Fyld i Vægge og Stubbeloft. Vægfyld: Planker
Stubbeloftfyld: Rein Lere eller Cokesaske

§ 93. Isolation av Jernkonstruktioner. —

Dette Byggearbeide er, overensstemmende med Paabud i Lov av 27. Mai 1887 angaaende Naboeiendomsforhold dens § 3, anmeldt for vedkommende Naboer.

Trondhjem den 10de Mai 1917

Eier:

Trondhjems Kommune

Adresse:

Anmelder og Ansvarshavende:

TRONDHJEM STADSARKITEKTKONTOR

Jens Pedersen

Adresse:

Under forbehold av at den omsøgte dispensation indvilges meddeler bygningskommissionen tilladelse til arbeidets utførelse.

Approberet af Bygningskommissionen den 16/5 1917

Jon Munthe Kaas

Trondhjems Kommune

Forslag til Gruppehus : Model III a : Kjøkken og 3 værelser

Gjennomsnittsareal pr. hus : 90 m²

Trondhjems Eiendomsadministrasjon 2. februar 1937

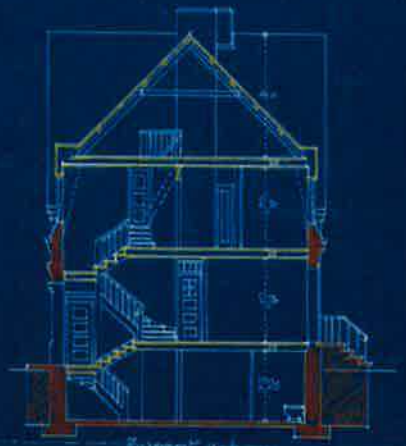
Arne Isdahl

Eidsvolds gate 35-37-39-41

7-7-37



Hovedfacade



Snitt A-B



Bakfacade



Endefacader

Målestokk

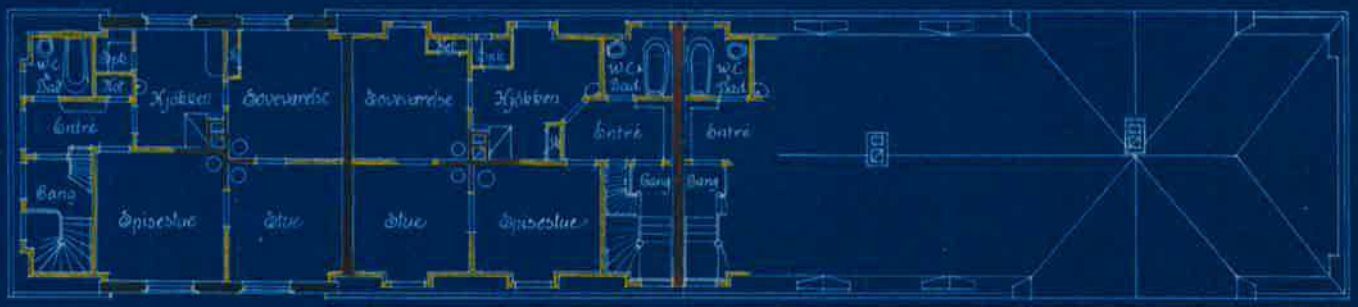
Arne Isdahl

Forslag til Gruppehus : Model IIIa : Kjøkken og 3 værelser

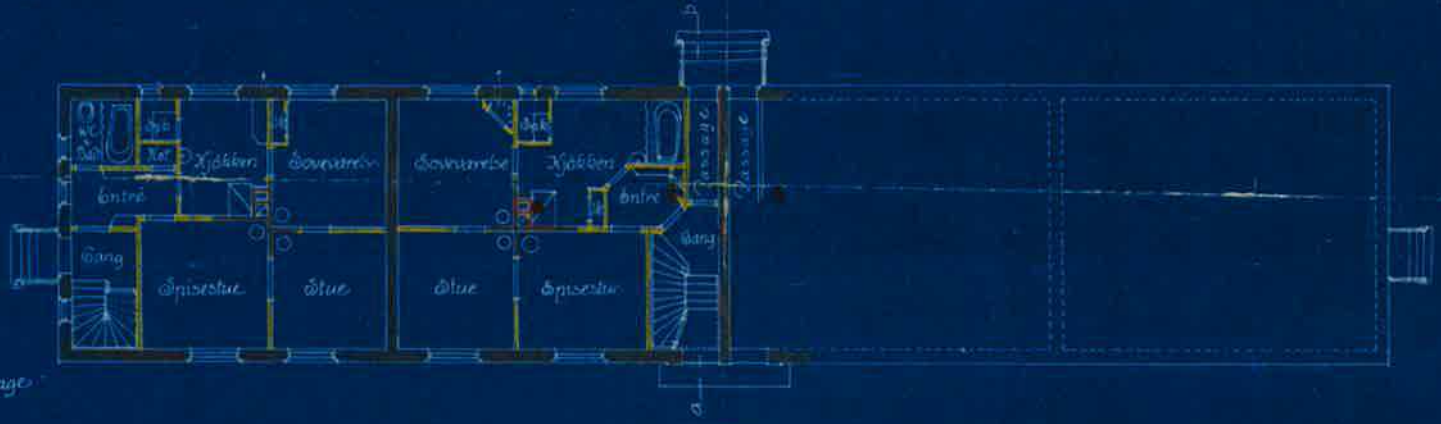
Gjennemsnitsareal pr hus : 90 m²

Trondhjems Statsarbeidskontor i februar 1915.

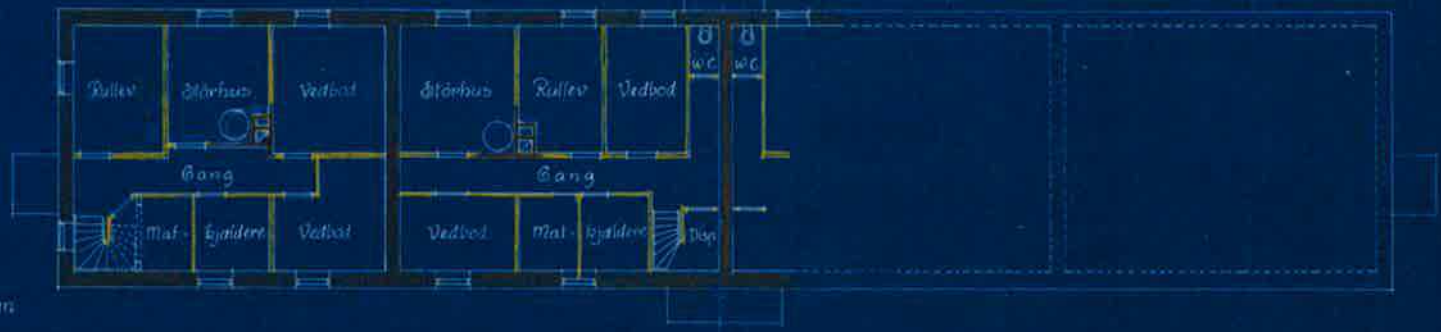
Arv. Nilsen



Plan av 2den Etage



Plan av 1ste Etage



Kjælderplan

M. 1:100

Aug. Nilsen arch.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

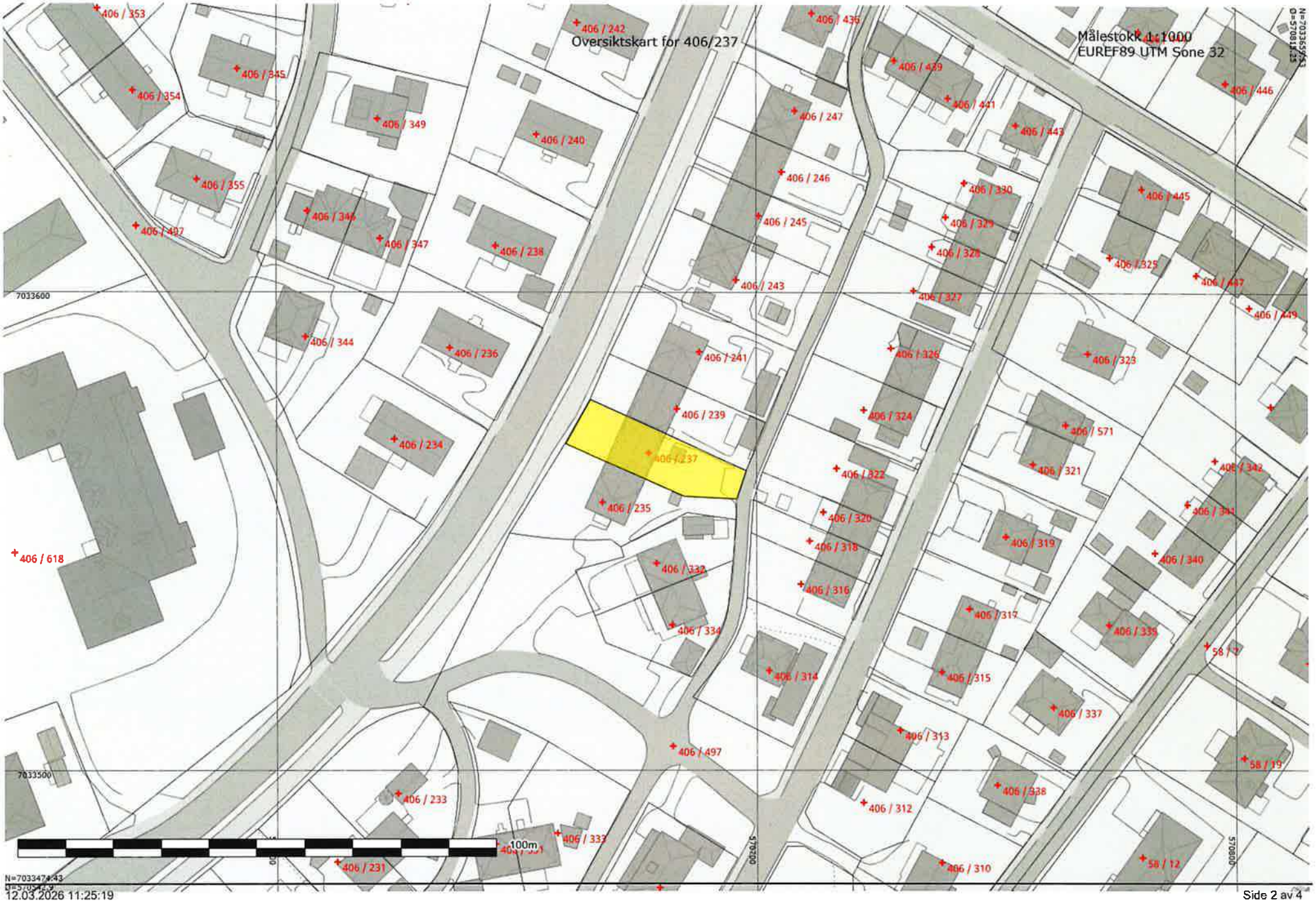
Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 237	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eidsvolls gate 37 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

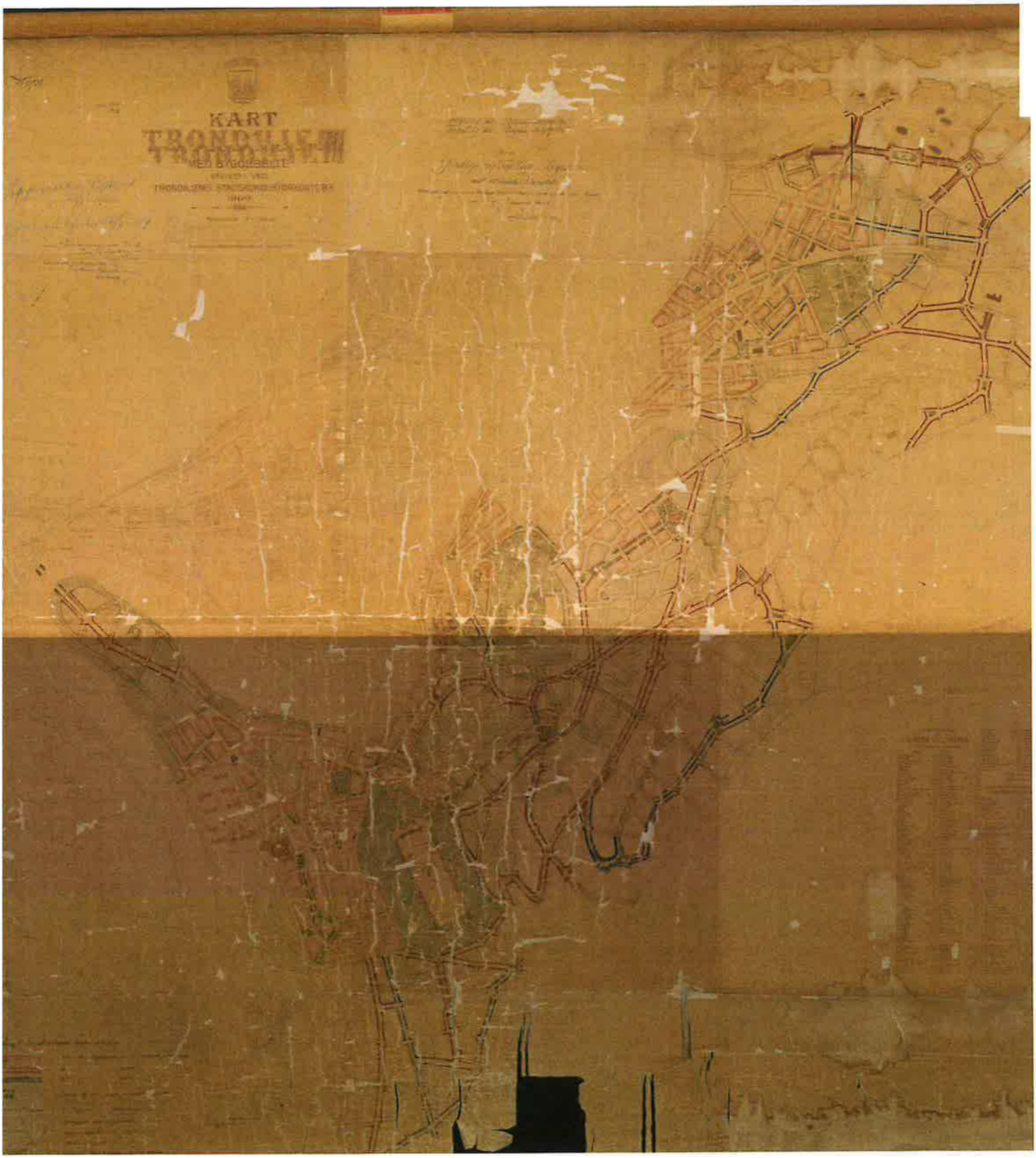


Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegbom
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegbom
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp


Oversiktskart for 406/237
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
406 / 237
406 / 353
406 / 354
406 / 345
406 / 349
406 / 240
406 / 242
406 / 355
406 / 497
406 / 346
406 / 347
406 / 238
406 / 344
406 / 236
406 / 234
406 / 618
406 / 241
406 / 239
406 / 235
406 / 332
406 / 334
406 / 233
406 / 231
406 / 333
406 / 497
406 / 436
406 / 439
406 / 441
406 / 247
406 / 443
406 / 246
406 / 245
406 / 243
406 / 446
406 / 330
406 / 329
406 / 328
406 / 325
406 / 445
406 / 327
406 / 447
406 / 449
406 / 326
406 / 323
406 / 324
406 / 571
406 / 321
406 / 322
406 / 320
406 / 318
406 / 316
406 / 319
406 / 342
406 / 341
406 / 340
406 / 317
406 / 339
406 / 314
406 / 315
406 / 337
406 / 313
406 / 338
406 / 312
406 / 310
58 / 9
58 / 19
58 / 12
7033600
7033500
570200
570800
100m


406/237 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7033613.26
Ø=570742.16
406 / 347
406 / 238
406 / 243
406 / 328
406 / 327
7033600
406 / 236
406 / 241
406 / 326
406 / 239
406 / 324
406 / 234
10,52
35,71
406 / 237
27,05
6,12
10,96
406 / 322
406 / 235
406 / 320
406 / 318
406 / 332
406 / 316
406 / 334
570700
50m
N=7033520.7
Ø=570610.99

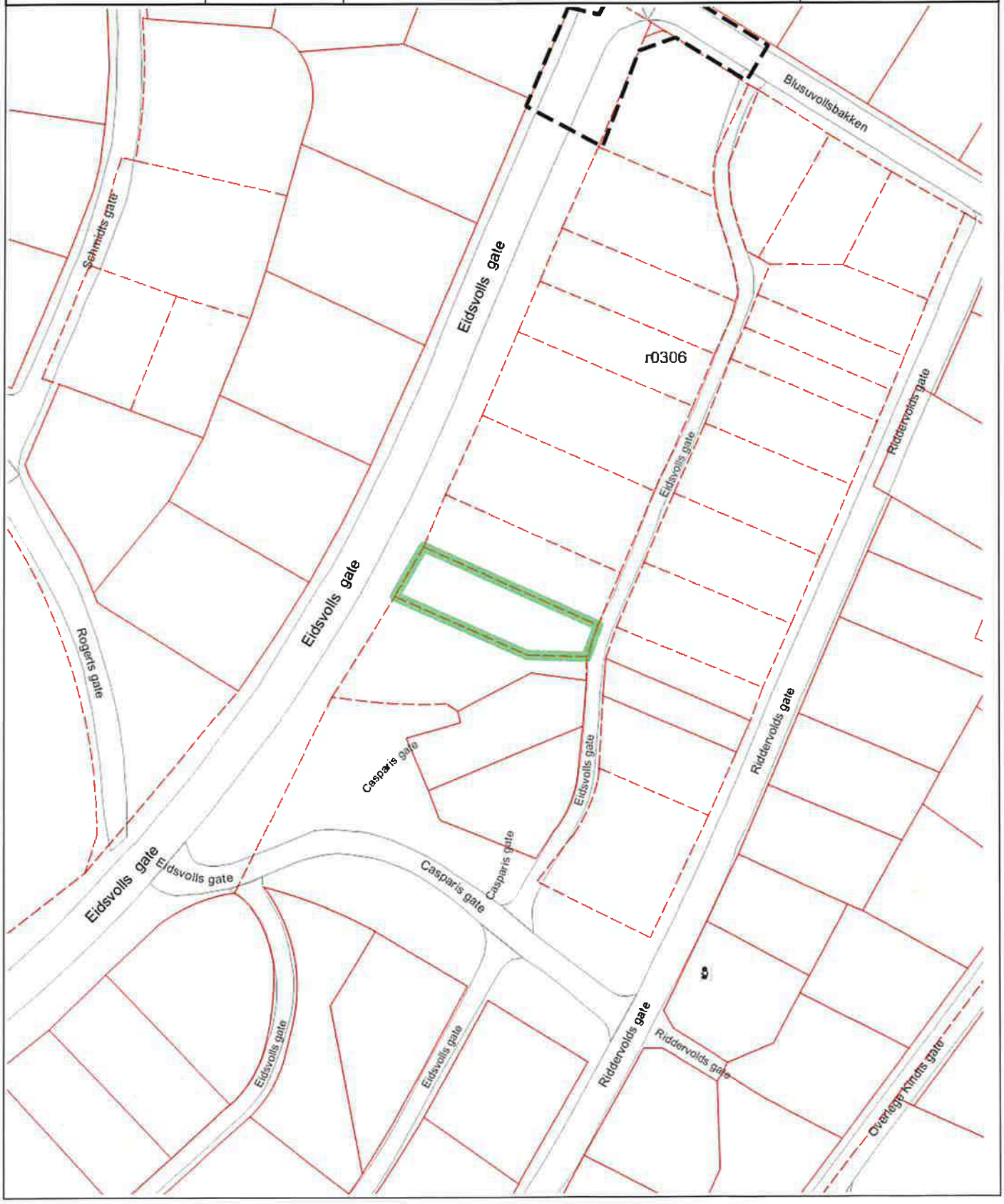

KART

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 237	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eidsvolls gate 37 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

5 Plan dispensasjon punkt

RpGrense

Kjøreveg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 237	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eidsvolls gate 37 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R 306, Sak. 1. 12.06.1914.

Beskrivelse

av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Indledende bemerkninger.

Efter en mangeaarig Behandling av forskjellige Forslag til Regulering for de østlige og sydlige Bydele uten noget Resultat, nedsatte Formandskapet den 17de Januar 1907 en Komite til at avgi en Uttalelse om Byreguleringen.

Komiteen fremkom d. 13. April s. A. med en Redegjørelse — cfr. Kommuneforhandlingerne for 1907 sak No. 46 — og foreslog at der indbødes til en Konkurrence mellem Arkitekter og Ingeniører i Norge, Sverrige, Danmark og Finland om Regulering for Trondhjems ytre Strøk og Byggebelte, hvilket Forslag blev vedtat av Bystyret d. 20 Juni s. A.

Program med indbydelse til Konkurrancen blev utstedt den 21 Mars 1910, og ved Fristens Utløp den 1ste Novbr. s. A. indkom ialt 18 Projekter, av hvilke de 3 præmierede og 2 indkjøpte blev Kommunens Eiendom.

I disse Projekter fik man et værdifuldt Materiale til den videre Bearbeidelse av Opgaven, som i Henhold til Bystyrets Beslutning av 26—2—1911 paabegyndtes i Mars s. A. med Assistance av den for Anledningen engangerede Specialist *Civilingeniør Fritz W. Berger*, Stockholm, og *Avdelingsarkitet* ved Stadskonduktørkontoret *Sverre Pedersen*.

Da man straks var klar over, at Planen for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte i alt væsentlig kunde bearbeides uavhængig av Vestbyen, har Arbeidet til Dato hovedsagelig gaat ut paa Forslaget til Plan for disse, hvor Interesserne for en endelig Ordning var av største Betydning. Denne Del av Arbeidet er nu færdig, og man tillater sig herved at forelægge *Forslag til Reguleringsplan for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte.*

Man har under Utarbeidelsen av den foreliggende Plan søkt at nyttiggjøre sig de gode Ideer som indeholdes i de ved Konkurrencen erhvervede Projekter, og idet man stadig har tat Hensyn til Økonomien, har man søkt at tilfredsstille de tekniske og æstetiske Krav paa en Maate, som skulde kunne gjøre Planen gjennemførbar. Det er imidlertid en Selvfølge, at det ikke kan opnaaes at tilveiebringe en tilfredsstillende Regulering for de ytre Bydele og Byggebeltet uten Omkostninger.

En Opgave over de Ekspropriationer og Indkjøp, som maa foretages, fremlægges imidlertid som egen Sak. For at tilfredsstille Hygienens Fordringer er som vanlig ca. 40 % av Omraadet utlagt til Gater og uebygget Areal (Parker, Plantninger, Pladser).

Beskrivelse.

Det Omraade, som er behandlet i denne Plan, udmerker sig ved at det varierer sterkt i Form. Mellem de to store Flater Lademoen og Øen ligger et Høideparti og skiller. Da der er bygget adskillig netop der, hvor man mest trængte at ha frie hænder, har det været meget vanskelig at faa ført frem Hovedgater med saa gode Stigningsforhold som man hadde ønsket. Man har dog undgaat større Stigning end 1 : 18 og dette er ogsaa Tilfældet bare for nogle faa korte Strækninger. Idet man gaar ut fra Nord, skal disse Hovedgater her opregnes.

A. *Opfarten ved Bakaunet.* Gaar ut fra Buran med en Maksimalstigning 1 : 20 til Svingen ved Bakauunet Gaard. Derfra med en max. Stign. 1 : 18. op til „Kringsjaa". Med noget mere Sjaktning lar den sig føre helt op med max. Stign. 1 : 20.

B. *Den nye Opfart fra Bakke Bro.* Gaar i Retning av Skandsegaten, svinger saa mot nordøst forbi den nordre Del av Smaabergene op til Fæstningsgaten. Max. Stign. 1 : 20.

C. *Opfart syd om Lillegaardsparken til Sindsager* med Fortsættelse i Jonsvandsveien. Max. Stign. 1 : 18. Med en liten Ændring (vist paa Alternativt Bilag) av Pladsen paa Teglverkets Grund lar den sig føre op med 1 : 20 til Krydset med Ringveien ovenfor Sindsager.

D. *Opfart fra Vollan til Sindsaker gj.* Dalen nordom Høiskolen. Max. Stign. 1 : 20. Øvre Allé føres over den paa Bro.

E. *Opfart sønden for Høiskoleomraadet* over Hesthagen. Max. Stign. 1 : 18.

I Tilslutning til A. Buran — Bakauneopfarten, skal bemerkes, at der i Tilknytning til den er ført en Vei op fra krydset ved Kathrinelyst, som træffer Buranopfarten ved Bakaunet. Dens Max.stign. overstiger intet Sted 1 : 20.

Hovedforbindelser:

Forbindelsen mellem Øst- og Sydbyen sker ved en Gate mellem Buranopfarten og Vollanopfarten. Den staar i Forbindelse med de foran nævnte Opfartsveie naar undtages den over Hesthagen. Desuten har man planlagt Korsgaten som en anden Forbindelse for de lavereliggende Dele, idet Vollabakken kun vanskelig og med langt større Omkostninger end for Korsgatens Vedkommende lar sig omforme med brukbare Stigningsforhold. Det vil imidlertid vare længe før der kan bli Spørsmaal om en Realisation av denne Forbindelse, som er avhængig av T.hjems Aktieteglverks Flytning og Terrængets Utplanering opover mot Sindsager.

Ringgaten som gjennemløper det hele Areal utgaar inde i Østbyen fra Strandveien syd for Isidor Nilsens mek. Verksted. Den følger Bakkekammen paa Ladebækkens nordre Side, svinger i en stor Bue ned mot Jernbanelinjen, som den passerer ved Dalen Blindeskole, krydser Indherredsveien ved Kathrinelyst, skraar sig derefter op igjennem Bakkerne til Bakaunet, gaar saa op til Plateauet ovenfor Rosenborg til den træffer Fæstningsgaten, som den følger til Krydset med Tyholdtveien, fortsætter derpaa i en svak Bue ned til Jonsvandsveien, som den krydser et Stykke ovenfor Øvre Allé, gaar derpaa ned gjennem Dalen mellem Sindsaker og Gløshaugen til Elgesæter Plads. Herfra følger den Klostergaten utover Øen til den ved en Bro kommer over til Ilevolden.

En ytre Ring skiller sig ut fra Ringgaten ret ned for Kuhaugen; den følger Aassiden noget høiere oppe og svinger bak Høiskoleplateauet ned til Stavnehalvøen, som den naar ved en Bro. De vigtigste *Radialgater* er: *Strandveien, Mellemveien,* med dens Forlængelse til Lade indenfor Jernbanelinjen, *Indherredsveien, Nonnegaten* indtil den nye Ringvei. *Den nye Opfart* fra Bakke Bro m Tyholdtveien. *Den nye Opfart* over Aktieteglverket m. Jonsvandsveien, *Den nye Opfart* gjennem Dalen ved Gløshaugen, Elgesæter Gate og Klostergaten med dens Forlængelse utover Øen og dens Tverforbindelse over Klosterdalen.

Bredden mellem Byggelinjerne er for disse Hovedtrafikaarer varierende mellem 25—30 meter i aapen Bebyggelse og gjennemgaaende 20 meter i tæt-

bebygget Strøk. I Strøk, hvor der allerede er opført Huse i Tætbebyggelse, er Bredden bare undtagelsesvis mindre.

Øvre Allé er planlagt som en Promenadegate mellem Høiskolen og den nye Folkeskolebygning paa Sindsager. Dens Bredde blir 30 m. mellem Byggelinjerne og den forutsættes beplantet paa begge Sider. Likssaa er i Strøket ovenfor Rosenborg en Allè-gate lagt med den nye foreslaatte Kirke som Fond i den ene Ende og Kristiansten i den anden og med 25 m. Bredde mellem Husene. Trafikken gaar helt utenom Øvre Allé og berører blot en liten Del av den anden Allégate.

Ringveiens Plads, for Størsteparten i stetkt vekslende Terræng, og den Variation, som opstaar ved at den dels gaar gjennem tæt og dels gjennem aapen Bebyggelse og passerer flere offentlige Bygninger har man ment skulde byde Avveksling nok uten store Forandringer i Profilet. I Østbyen, hvor Terrænget er flatest, er den tænkt som en Allégate dels avbrutt av Pladse.

Langs Øens nordre Side er planlagt en Spadservei. Paa den søndre Side lar dette sig ikke gjøre, da en Række Villatomter er solgt med Grænse helt ned til Elven.

Bebyggelsen:

Tæt Bebyggelse er planlagt paa største Delen av Flaten Elgesæter-Valene samt et Stykke utover Øen for at faa Forbindelse istand med den allerede eksisterende Murbebyggelse ved Elvegaarden. Paa det sidstnævnte Sted er projekteret fuldt Kvartal med Facader mot Elven. Langs Opfarten ved Gløshaugen er tænkt sammenhængende Bebyggelse paa begge sider, dertil noget mellem Korsgaten og Vollabakken og paa Petersborg. Flaten ovenfor Rosenborg som jo egner sig godt til Tætbebyggelse, er tænkt som en Bydel for sig med nødvendige offentlige Bygninger. Kirken er foreslaat lagt paa Haugen ovenfor Kringsjaa. Indtil den nye Opfart fra Bakke Bro blir til Virkelighet, føres Trafiken ad 2 Diagonalgater ned til Nonnegaten. (Det bemerkes at man for Opfartens Vedk. i Dalen ved Gløshaugen ogsaa har tat under Overveielse aapent Bygningssæt, uten at man endnu har tat definitivt Standpunkt hertil). Inde i Østbyen er Voldsminde og Ulstadløkken samt Lilleby med de tilgrænsende Eiendomme vest for Ladeveien utlagt til Tætbebyggelse. Det bemerkes at Trafiken derinde er foreslaat ledet gjennem den gamle Undergang som utvides og forhøies saa den kan passeres av Sporvogne. Derfra deler den sig i 2 Aarer, hvorav 1 gaar til Havnen og 1 skraar sig op til Jægershvile. Ladeveien blir ikke Trafikgate og det vanskelige Spørsmaal *Planovergang* eller *Undergang* ved Krydset med Jernbanelinjen ved Lilleby Skole kommer man saaledes forbi.

Resten av Byomraadet er foreslaat utlagt til aapen Bebyggelse med Mur, 250 m² og 2½ Etg., naar undtages de Strøk, som allerede er utlagt til Trebebyggelse.

Arbeiderboliger:

Til Arbeiderboliger egner sig for Tætbebyggelse (Kaserner) Kommunens Eiendom Ulstadløkken paa begge Sider av Jernbanelinjen samt Dele av Kommunens Eiendom Rosenborg. Til villamæssig Bebyggelse og Egne-Hjem Kommunens Arealer ved Tyholdtveien, idet disse ligger i kort Avstand fra Byens Centrum. Det er dog at forutse, at det blir Østbyen som i Fremtiden hoved-

sagelig vil komme til at avgi Plads for Arbeiderbefolkningen, og ønskelig hadde det derfor været, om Kommunen hadde eiet noget mere Jord derute, end Tilfældet nu er.

Til Industriterritorium

er avsat Plads paa Jarlheimsletten, hvor Kommunen eier nogen Grund. Man er klar over at Arealet er litet, uten at man av økonomiske Hensyn tør foreslaa mere paa dette Tidspunkt. Jernbanespor bør helst inddrages til Kvartalernes Midte, saa Gaterne helt kan brukes for anden Trafik.

Plantninger:

Rundt *den tekniske Høiskole* er Gløshaugens Skraaninger tænkt parklagt. Det er greit at det vil være til stor Fordel for Anlægget at al anden Bebyggelse holdes paa nogen Avstand fra det baade av praktiske og æstetiske Grunde. Smaabergene danner naturlig den anden store Park i Øst-Sydbyen. Av Klingenbergmarken er ogsaa en større Del av de høiereliggende Partier tænkt til Plantninger, fortrinsvis Arealer som vanskelig lar sig bebygge. Naturlig hadde det været, at en større Del av Ladehammeren hadde kunnet utlægges til Park, men av økonomiske Hensyn tør man ikke foreslaa mere end den øverste Top. Mindre Pladser og Plantninger er avsat i de forskjellige Dele av Planen for at bidrage til Avveksling og for at lette Trafiken.

Elgesæter Plads ved Broens søndre Side er tænkt utformet til en Arkitekturplads, idet offentlige Bygninger, hvoriblandt en Kirke, er lagt til den. Den skulde da bli Sydbyens Færdselscentrum, likesom Eliplads med Trafikpladsen ved Buran er Østbyens. Det øvre Rosenborgplateau har en større 3-kantet Trafikplads og flere Smaapladser

Idrætspladser:

Paa Planen er foreslaat 2 større Idrætspladser, en for Sydbyen og en for Østbyen. For det Tilfælde at Statsbanerne lægger sine Verksteder paa Ringves Jord, maa en anden Tomt for Idrætsplads for Østbyen søkes.

Mindre Idrætspladser og Lekepladser er foreslaat paa flere Steder, blandt andet paa Fæstningens Omraade og i Duedalen.

Offentlige Bygninger:

Kirker er foreslaat ved Elgesæter Plads for Sydbyen, paa Fæstningens Grund overfor Skandsegaten til Erstatning for den nuværende Bakke Kirke og paa Knausen ved Rosenborg Gaard for den nye Menighet paa Øvre Rosenborg. De faar da en passende indbyrdes Avstand fra hinanden. Man har ikke villet nærmere angi Plads for offentlige Bygninger i Byggebeltet, men der er sørget for at de lar sig let og virkningsfuldt anbringe. For Folkeskolen er reserveret Pladser paa Marinevold og Lillegaarden. I Østbyen er Brandstationen lagt omtrent paa den oprindelige Tomt. Forøvrig er i Planens forskjellige Dele Pladser avmerket for ev. fremtidige offentlige Bygninger av forskjellig Slags. Til Utvidelse av Sykehuset er avsat Arealer nordenfor den nuværende Sykehustomt.

Kirkegaard:

Østbyens Kirkegaard er utvidet til vel det firedobbelte av sin tidligere Størrelse. Det bemerkes at for Syd og Vestbyen blir Begravelsesplads paa

Stavnehalvøen, som er indkjøpt delvis dertil og delvis av Hensyn til den nye Broforbindelse.

Broer:

Nye Broer er foreslaat ved Stavne og paa Spidsen av Øen. Medens en ev. Bro ved Sommerro er avhængig av Statsbanernes Bestemmelse av Pladsen for Verkstederne. Elgesæter Plads er formet saadan, at en ny Bro kan opføres uavhængig av den gamle.

Større Planeringsarbeider:

Ladebækken er lagt i kulvert paa en stor Del av sit Løp inden Planomraadet og Dalen tænkt adskillig utfyldt. Paa et kortere Stykke hvor den ligger aapen, er der projekteret Lekeplads. Omraadet nedenfor Sindsager maa bli Gjenstand for adskillig fremtidig Bearbeidelse og Tørlægning, likesaa Dalen ved Høiskolen.

Det bemerkes at der indenfor det Omraade av Byen (de indre Dele), som ikke indgaar i denne Plan for Syd- og Østbyens Regulering, foreligger adskillige Reguleringsspørsmaal, sam bør utredes. Likesaa bør der utarbeides Forslag til Forandring av Bygningsloven tilsigtende, at indføre mere ordnede Bestemmelser for Bebyggelsen og visse Paabud om Tomteinddeling.

Saken om Bygrænsens Regulering, som bør fremmes alene, uavhængig av denne Plan, vil ved Planen faa faste Holdepunkter, idet den nye Bygrænse bør lægges i de projekterte Gater og saavidt mulig undgaa at krydse Kvartaler.

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:

Forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Aar 1912 den 16de august avholdt reguleringskommissionen møte paa formandskapets komiteværelse til behandling av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebælte.

Tilstede var de herrer Loreng, Fjermstad og Sand (de av Strindens herredsstyre i henhold til bygningslovens § 107—4 opnævnte mænd).

Fremlagt blev beskrivelse av reguleringsplanen dateret 11te juli og skrivelse fra Bjerknes, Bryn og stadskonduktøren til Trondhjems magistrat og formandskap av 30te s. m. Disse dokumenter blev oplæste og planen i sine hovedtræk gjennemgaat.

Man besluttede at anmode magistraten om at foranledige planen utlagt overensstemmende med bygningslovens § 5—2 i et tidsrum av 6 uker. Hr. Fjermstad henstilled at et eksemplar av planen forsaavidt angaar beltet blir utlagt i Strindens kommunelokale.

Bauck. M. Bøckmann. Johan Bruun. A. Motzfeldt. W. Darre Jenssen, kst.

A. Sand. P. Fjermstad. E. Loreng. Johan Kirksæter. E. Brevig.

Joh. Christensen.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

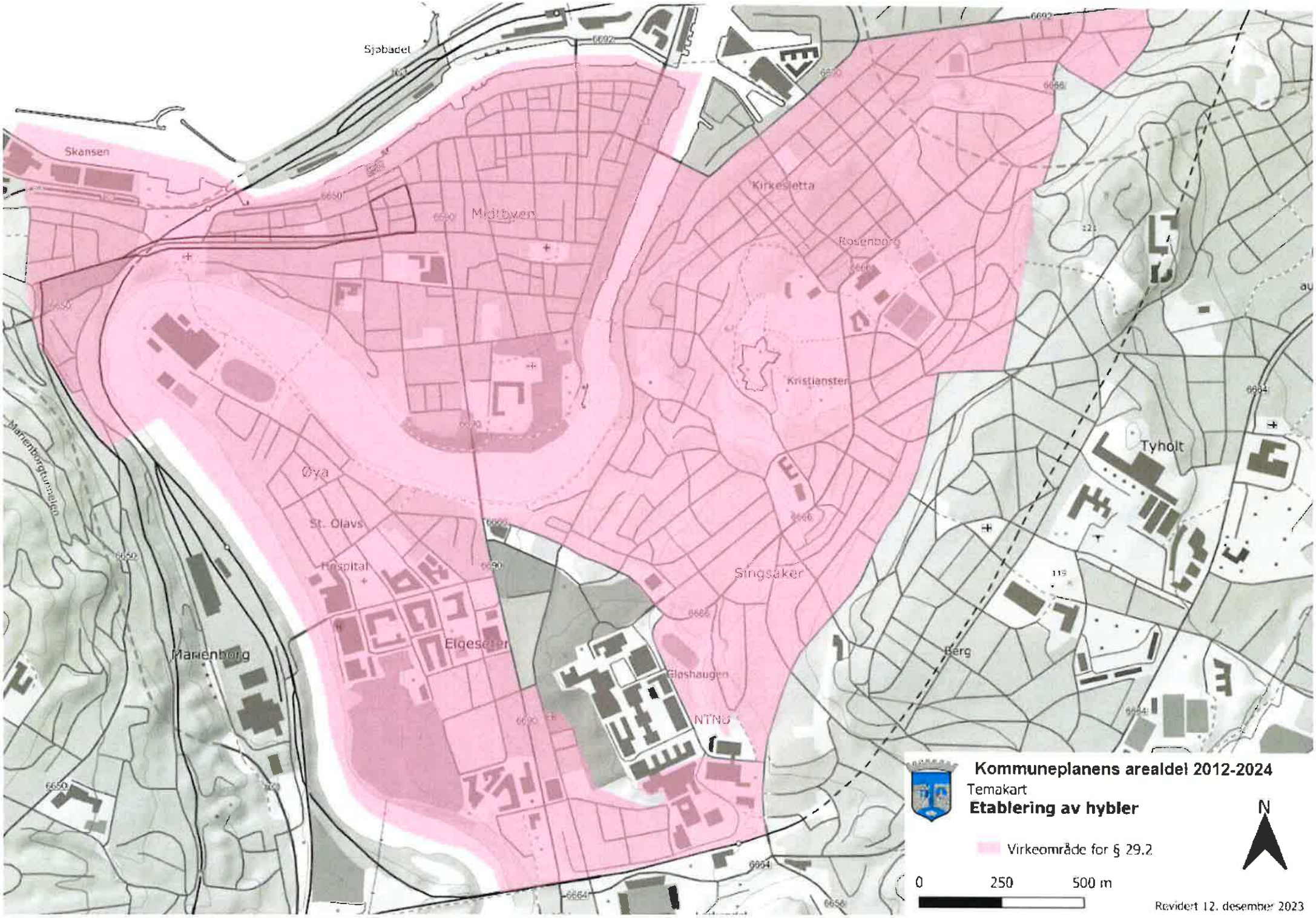
Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 237	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eidsvolls gate 37 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel
- Idrettsanlegg
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Jernbane - tunell
- Byggesone 3
- Blå/grønnstruktur


Sjøbadet
Skansen
Kirkesletta
Rosenborg
Kristianster
Tyholt
Øya
St. Olavs
Hospital
Singsaker
Elgeseter
Marienborg
Gløshaugen
NTNU
Berg
Marienborgtunnelen
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 237	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eidsvolls gate 37 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

C: Antikvarisk verdi

B: Høy antikvarisk verdi

Bygningsinfo matrikkel

Fotolenker

InfoAksomhet

Eiendomsgrenser

Udefinert bygning

Bygning

Gang- og sykkelveg

Veg

Husnummer

Husnummer med bokstav

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring

- Bevaringsområde i reguleringsplan
- Hensynssone kulturmiljø i KPA
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- Freda bygning
- Freda kulturminner
- Sikringssoner -grenser

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

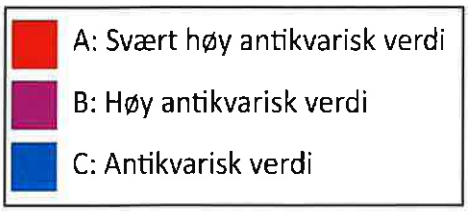
Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
  Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

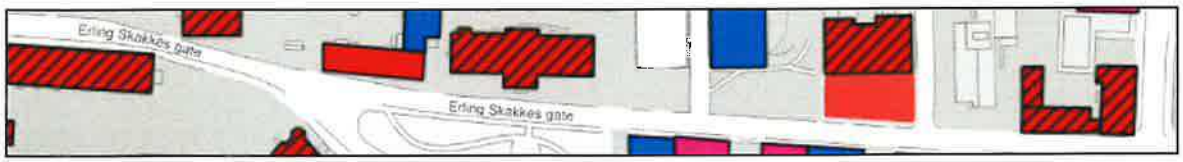
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

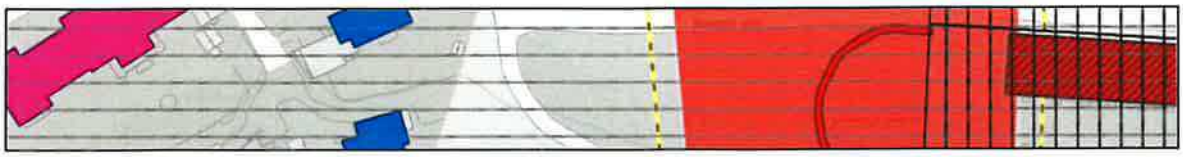
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet "Freda kulturminner".

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

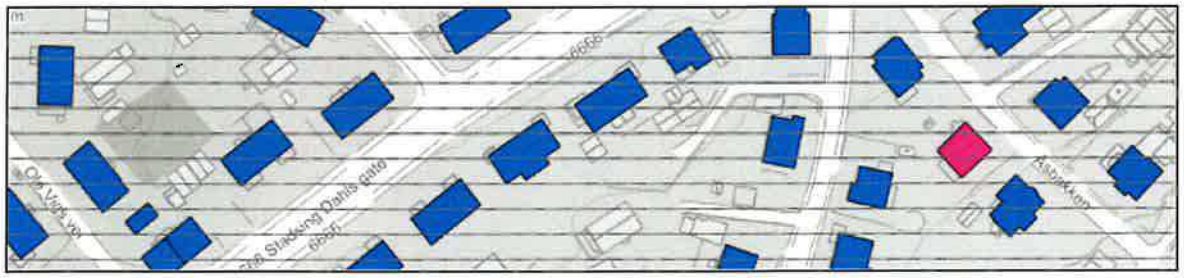
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.
Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og "popup" med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eidsvolls gate 37, 7052 Trondheim
Gnr. 406, Bnr. 237, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260064

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Christopher Haugsdal

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 466 50 007

E-post: Christopher.haugsdal@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.
