PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

BROMSTADVEGEN 49 B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Byggesak/attester

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260108
Addresse	Bromstadvegen 49 B		
Postnr.	7045	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Sissel Haaberget		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1994

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

32

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

20485582

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

lagt ny rørledning fra hus til kommunalt. Husker ikke ikke årstall

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort av fagfolk/firma. Lengesiden, så husker ikke hvilke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke noe settningskader. Men noe skjeve gulv etc.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet vinduer - 2 etasje er skiftet minus ett vindu som er punktert, og heller ikke terrassedøren i 2 etg. 1 etasje: Skiftet terrassedør på stue. 1 vindu er skiftet på kjøkken. Stuevinduer er også skiftet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fagfolk som har gjort det. Husker ikke helt når.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

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

Skiftet drenering. Husker ikke når

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av fagfolk dette også.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

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

Hele huset, loft. inkl. er etterisolert. Også tak er etterisolert.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av fagfolk.

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Sjekket gjennom kommunen. Husker ikke hvilket firma

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Var en jordledning som ikke var koblet opp på bad. Det ble fikset av Vintervold

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje satt opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt inn strøm av autorisert firma.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Husker ikke hvem, men er fra autorisert firma

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.04.2026

Signert av *Sissel Haaberget*

Initialer selger:
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Bromstadvegen 49 B

7045 TRONDHEIM

5001/14/0/83/0/0

Rapportdato

30.04.2026

TG 0	0
TG 1	0
TG 2	17
TG 3	5
TG IU	1

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

Befaring utført den 26.04.2026 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

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.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

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.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

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.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

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.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

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: Bromstadvegen 49 B , 7045, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/14/0/83/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1957 ifølge eier.

Tomt: 424.70 m^2

Hjemmelshaver(e): Sissel Haaberget

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Grunnmur oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det må informeres om at flere bygningsdeler har oppnådd forventet levealder og renovering av disse må påregnes i tiden som kommer.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Av sikkerhetsmessige årsaker er tak, takrenner og pipe kontrollert med drone.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Bytte ytterkledning på 2 vegger. Bad og kjøkken har blitt renovert men når dette ble gjort er usikkert ifølge eier.

Øvrig informasjon om oppdraget

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.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

1 Etasje			
BRA-i 46 m^2	**BRA-e** 36 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 19 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, kjøkken, toalettrom og stue	**Beskrivelse av BRA-e** Dobbelgarasje	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

2 Etasje			
BRA-i 42 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 4 m^2
Beskrivelse av BRA-i gang, bad og 3 soverom	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Takterrasse

Kjeller			
BRA-i 40 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Kjellerstue, vaskerom og 2 boder	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 128 m^2	**BRA-e** 36 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 23 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 164 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: Hele loftet, loftet har et gulvareal på ca 33 m² men er ikke målbart da takhøyde er under 1.9 m på en bredde på minst 0,6 m. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

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. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Drenering: Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Manglende topplist på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Yttervegger / fasader: Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over ringmur. Enkelte tegn til de punkter som nevnt over. Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med råte og uttørking. Det observeres lite lufting i konstruksjonen. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Vinduer / dører: Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører. TG 2:Vinduer fra 70 tallet med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte glass. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Balkong / terrasse: TG 2:Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Noe etterslep på vedlikehold. Generell elde og slitasje på terrasse/veranda. Tiltak anbefales. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Da membran på takterrasse over innredet rom ikke lot seg undersøke anbefales det nærmere undersøkelser og bytte av membran må påregnes da dette er å anses som en risiko konstruksjon. Over halvparten av forventet levealder på membran er oppnådd. Det observeres noe råtedannelse i rekkverk, dette må påregnes byttet, TG2 settes da dette må samkjøres med nabo da dette er en delt takterrasse hvor hver halvpart eier halve hver.

Takkonstruksjon: TG 2:TG 2:Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg. TG2 settes grunnet alder og tiltak kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Loft: TG 2:TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav. Det er viktig og sikre god lufting av kaldloft samt isolasjon mot varme rom for å unngå kondensering. Det blir informert om at det er blitt utført etterisolering i etasjeskillet i form av blåseisolasjon.

Taktekking og beslag: TG 2:Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det anmerkes mosegrodd tak, dette er uheldig da mose gror fast under takstein, mose holder på fuktigheten og kan gi frostspreng når kulden setter inn med påfølgende slitasje. Bytte av tekking må påberegnes i tiden som kommer.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2:Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabelt.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Det observeres manglende pipehatt, dette er uheldig da nedbør kommer rett inn i pipeløp, det anbefales etablering av dette. Piperehabilitering må påregnes i tiden som kommer.

Etasjeskiller/gulv på grunn: TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Toalettrom: TG 2:TG 2:Wc rom er besiktiget, Rommet innehar wc. TG2 settes da NS 3600 krever mekanisk avtrekk, det er kun naturlig avtrekk.

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

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

5 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Rom under terreng: Kjeller/sokkel har vegger mot grunnen som er utforet og kledd på innsiden og i tillegg antas det og være tilfarergulv i store deler av etasjen. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det måles noe forhøyede verdier noe som indikerer fuktvandring, ingen råte oppdaget der hulltaking ble tatt. Fuktverdiene tilsier at tiltak kan være være nødvendig og nærmere undersøkelser anbefales. I inspeksjonsluke i gulv blir det målt forhøyede fuktverdier og begynnende råte på tilfarere, dette skyldes trolig fuktoppsig fra grunn da det ikke var vanlig med dampsperre i grunn, det må påregnes åpnisng av gulv for å avdekke omfang, det anbefales generelt å ha diffusjonsåpent gulv som flis på slike konstruksjoner uten fuktsperre i grunn. Murvegger mot terreng er utført med bruk av dampsperre/plast. Dette kan øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp ble avdekket.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Videre bruk må gjøres med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvbelegg fremstår ikke som tett og ved en lekkasje vil dette føre skade på omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 3:Manglende ventilasjon på våtrom observeres

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
22.04.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Kjeller: gang og vedbod er slått sammen og etablert kjellerstue.
Omgjøring fra sekunder til primær rom er søknadspliktige tiltak. Det fremkommer ikke i kommunens arkiv at dette er søkt og godkjent.
Kjøper overtar all risiko vedrørende dette.

2 boder er blitt omgjort til 1 stort rom, dette er ikke søknadspliktig tiltak.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 05.09.1957
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

Kommentar:
Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.
Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

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:
Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.
Det observeres ingen større sprekker der dette er mulig og kontrollere, men det er riss i puss.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur på grunn av alder.

Levetid:

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

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

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:
Selger er usikker på årstall.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen.
Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.
Manglende topplist på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bytte av drenering må påregnes i tiden som kommer.

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

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?
Ja

Er det oppforede gulv?
Ja

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Kommentar:
Det er gjort hulltaking i kjellerstue, noe forhøyede verdier målt.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Naturlig ventilert med luftespalte på vinduer og luftelyre på vegg.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Kjeller/sokkel har vegger mot grunnen som er utforet og kledd på innsiden og i tillegg antas det og være tilfaregulv i store deler av etasjen.
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.
Det måles noe forhøyede verdier noe som indikerer fuktvandring, ingen råte oppdaget der hulltaking ble tatt.
Fuktverdiene tilsier at tiltak kan være være nødvendig og nærmere undersøkelser anbefales.
I inspeksjonsluke i gulv blir det målt forhøyede fuktverdier og begynnende råte på tilfarere, dette skyldes trolig fuktoppsig fra grunn da det ikke var vanlig med dampsperre i grunn, det må påregnes åpnisng av gulv for å avdekke omfang, det anbefales generelt å ha diffusjonsåpent gulv som flis på slike konstruksjoner uten fuktsperre i grunn.
Murvegger mot terreng er utført med bruk av dampsperre/plast. Dette kan øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling.

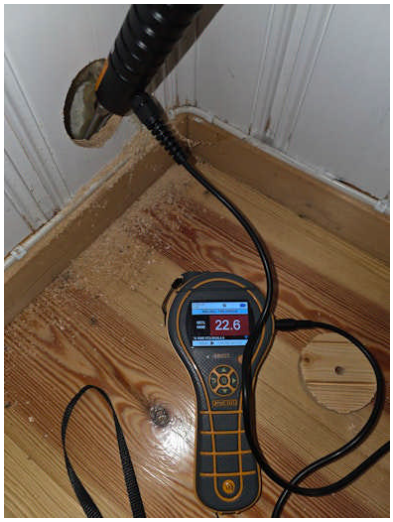
Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak må påregnes.

Bilde



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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
2 sider av boligen er byttet kledning men selger er usikker når.

Fasade
Stående trekledning, Murpuss

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Det registreres noe forhøyede fuktverdier enkelte steder, noe oppsprekking og begynnelse på råte observeres over/under vinduer.

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.
Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over ringmur. Enkelte tegn til de punkter som nevnt over. Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med råte og uttørking. Det observeres lite lufting i konstruksjonen. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

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 med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra tidsrommet siste halvdel på 70 tallet samt starten på 2000 tallet.

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Det er registrert 1 vindu som er punktert i 2 etasje.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører.
TG 2:Vinduer fra 70 tallet med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte glass. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påberegnes bytte av gamle vinduer i tiden som kommer.
Det anbefales smøring og justering av dører.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

8 Balkong / terrasse

TG 2

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

Type:
Etablert takterrasse i 2 etasje med utgang fra gang.
Etablert terrasse med utgang fra stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
TG 2:Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Noe etterslep på vedlikehold. Generell elde og slitasje på terrasse/veranda. Tiltak anbefales.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Da membran på takterrasse over innredet rom ikke lot seg undersøke anbefales det nærmere undersøkelser og bytte av membran må påregnes da dette er å anses som en risiko konstruksjon.
Over halvparten av forventet levealder på membran er oppnådd.
Det observeres noe råtedannelse i rekkverk, dette må påregnes byttet, TG2 settes da dette må samkjøres med nabo da dette er en delt takterrasse hvor hver halvpart eier halve hver.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.
Tiltak og rehabilitering kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

9 Takkonstruksjon TG 2

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:
Kaldloft, Innvendig himling , Annet

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
TG 2:TG 2:Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg.
TG2 settes grunnet alder og tiltak kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

10 Loft TG 2

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?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Nei

Kommentar:
Hele konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
TG 2:TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.
Det er viktig og sikre god lufting av kaldloft samt isolasjon mot varme rom for å unngå kondensering.
Det blir informert om at det er blitt utført etterisolering i etasjeskillet i form av blåseisolasjon.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

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?
Nei

Inspisert fra:
Annet, Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

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

Kommentar:
Det observeres at pipe mangler pipehatt samt avflassing av maling.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
TG 2:Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Det anmerkes mosegrodd tak, dette er uheldig da mose gror fast under takstein, mose holder på fuktigheten og kan gi frostspreng når kulden setter inn med påfølgende slitasje. Bytte av tekking må påberegnes i tiden som kommer.

Levetid:

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Normal intervall for utskiftinger av lufteluker,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

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 har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.
Korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp ble avdekket.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bytte av renner og nedløp må påregnes i nær fremtid.

Levetid:

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

Bilde



BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

13 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Malt betong/puss på gulv og vegger, malte plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Vaskerom fremstår som ved byggeår.

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:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

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 et eldre sluk av soil/støpt.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

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

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Videre bruk må gjøres med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabel.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
TG 2:Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabelt.

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, 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?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

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 IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Vaskerommet må totalrenoveres for å tilfredstille dagen skrav til tetthet og viidere bruk må gjøres med forsiktghet.
Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk og tilluft ved for eksempel spalte mellom dør blad og terskel.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

14 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv, flis på vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegg fremstår som at det har løsnet flere steder fra underlaget.

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 registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

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.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

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 et eldre sluk av soil/støpt.

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

Kommentar:
Gulvbelegget er kun laget hull hvor sluk er og ikke lagt under klemring.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Gulvbelegg fremstår ikke som tett og ved en lekkasje vil dette føre skade på omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 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)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabel.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til avtrekk på våtrommet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 3

Kommentar:
TG 3:Manglende ventilasjon på våtrom observeres

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Levetid:

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for kobberrør 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?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke foretatt da kunde ikke tillot dette.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

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 2

Kommentar:
Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Badet må påregnes totalrenovert i nærmeste fremtid for å tilfredstille krav om tetthet, videre bruk forutsetter bruk av dusjkabinett og forsiktighet samt jevnlig kontroll av overflater.

15 Piper / ildsteder

TG 2

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:
Teglsteinspipe fra byggeåret.
Noe riss i pussen ble avdekket.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
Det observeres manglende pipehatt, dette er uheldig da nedbør kommer rett inn i pipeløp, det anbefales etablering av dette.
Piperehabilitering må påregnes i tiden som kommer.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

16 Etasjeskiller/gulv på grunn

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:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk menbjelkelaget er fra byggeår og har ikke større avvik enn man kan forvente alder tatt i betraktning.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Lokalt avvik 10 til 20 mm.
Totalt avvik 15 til 30 mm.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

17 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
Trapp går fra kjeller og til 1 etasje, videre fra 1 til 2 etasje og loft.

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

Kommentar:
Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

18 Toalettrom TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
TG 2:TG 2:Wc rom er besiktiget, Rommet innehar wc. TG2 settes da NS 3600 krever mekanisk avtrekk, det er kun naturlig avtrekk.

19 Kjøkken TG 2

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

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

Integrerte hvitevarer:
Ingen

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

Levetid:

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

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?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved renovering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig og oppgradere vann og avløp.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

21 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?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

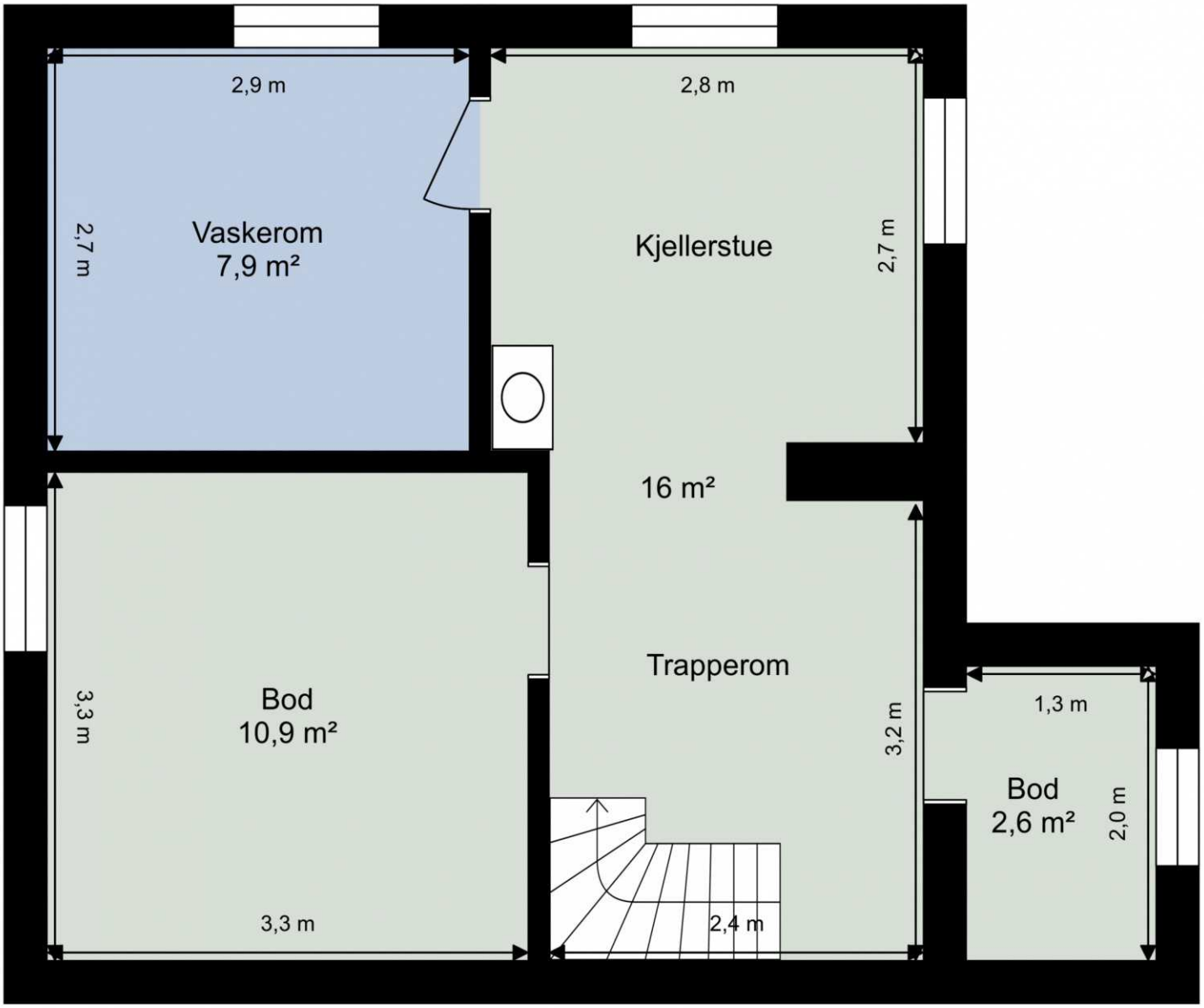
BROMSTADVEGEN 49 B - 5001/14/0/83/0/0

Bilde



Bromstadvegen 49 B

Kjeller



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

Bromstadvegen 49 B

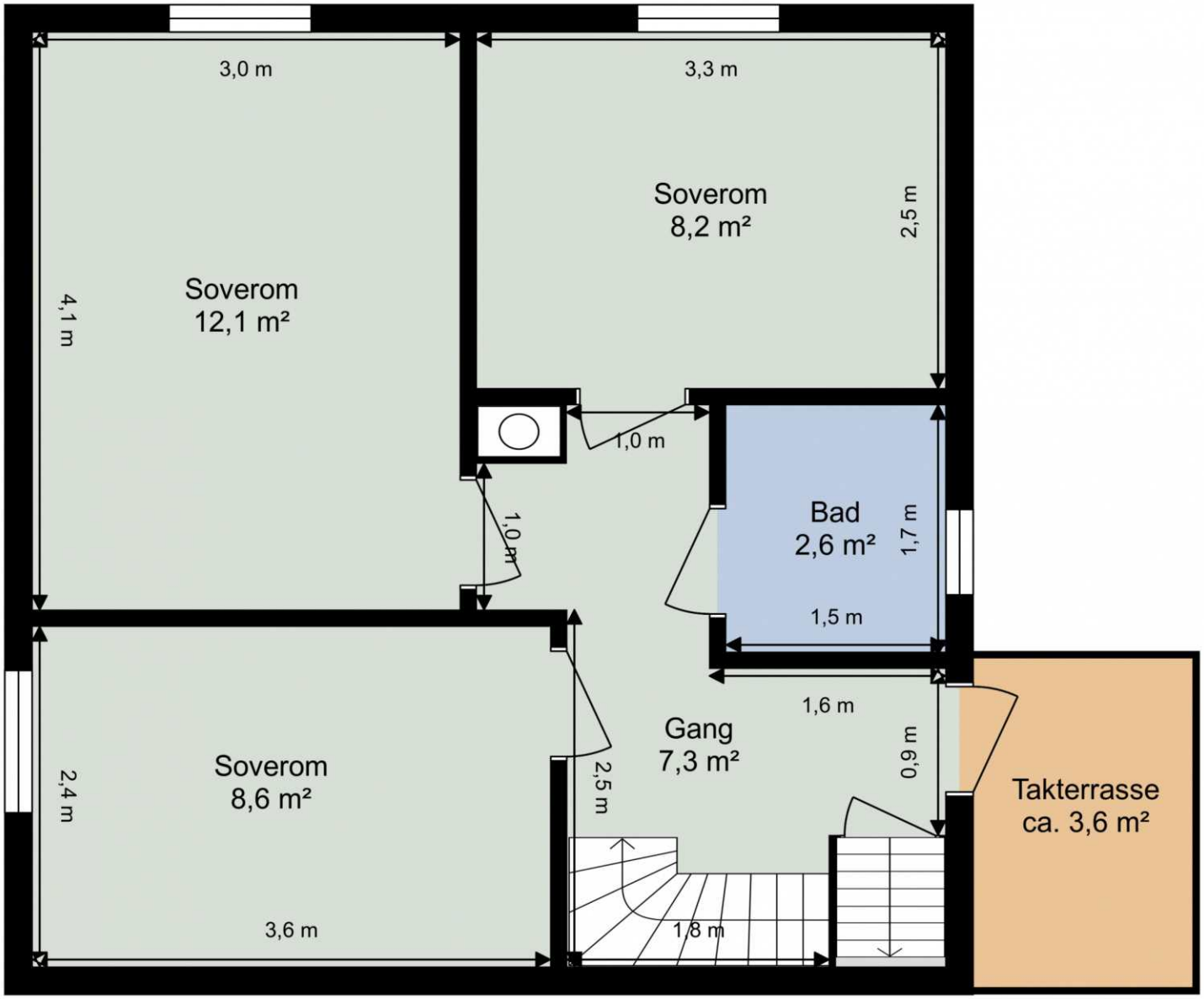
1. Etasje



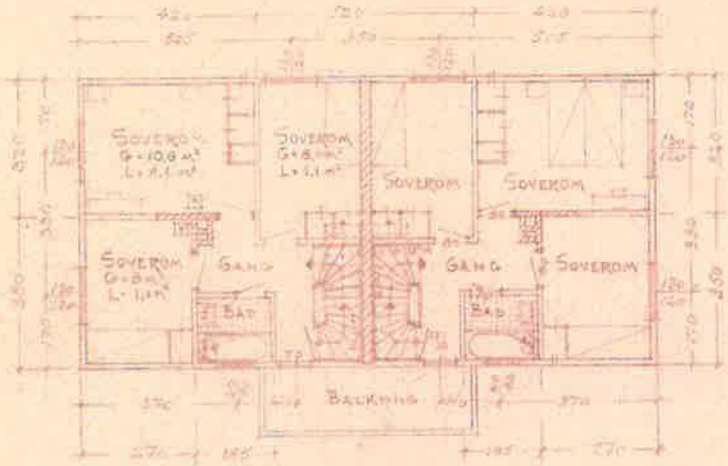
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

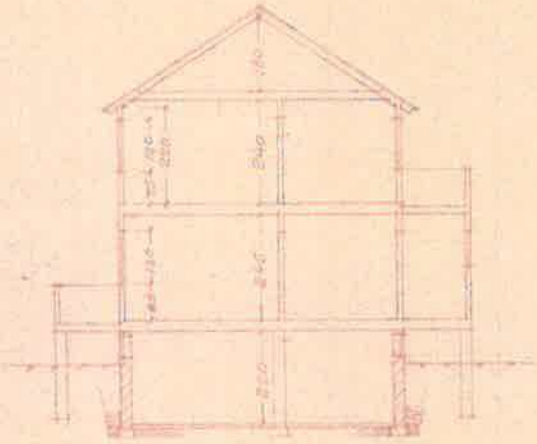
Bromstadvegen 49 B

2. Etasje



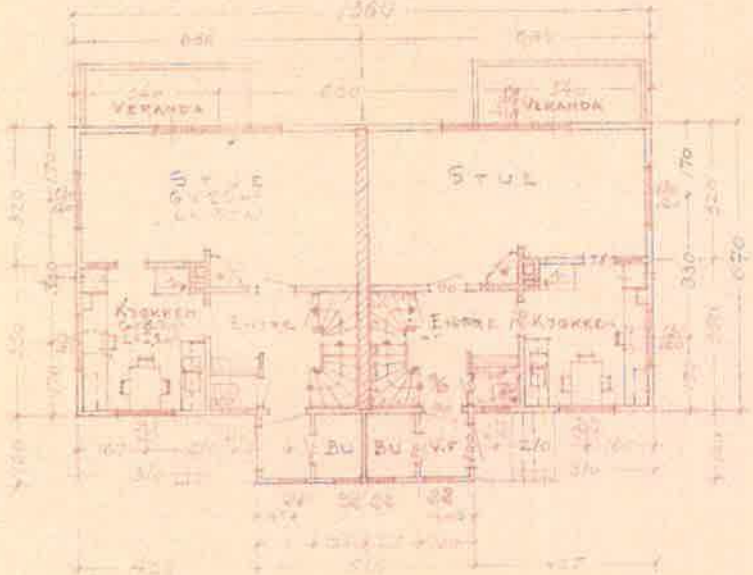
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

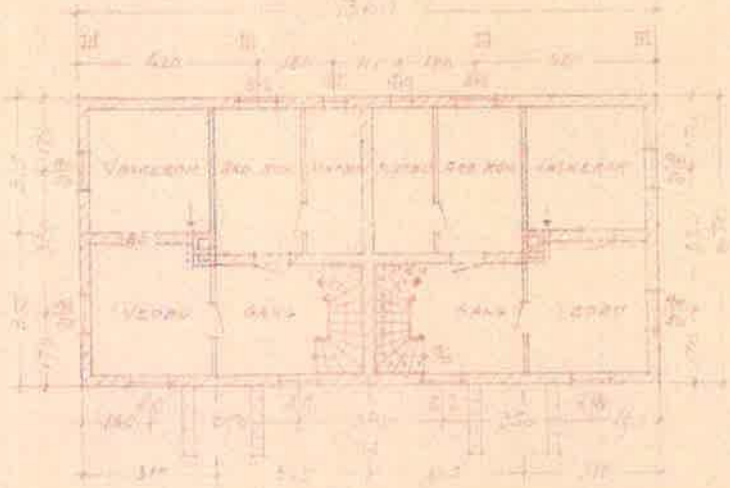




Bruksattest meddelt den 6/9-59
Nærværende planer er siourterte.
STRINDA BYGNINGSVESEN

Bnr. nr.	Bestilt dato
5.5540	29 AUG. 1955
STRINDA BYGNINGSRÅD	





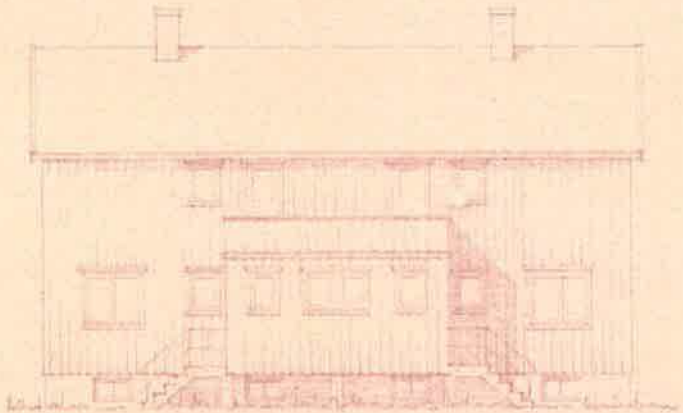
STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
15 JUNI 1955
J.NR. 805 /55

Oskar Fokstuen

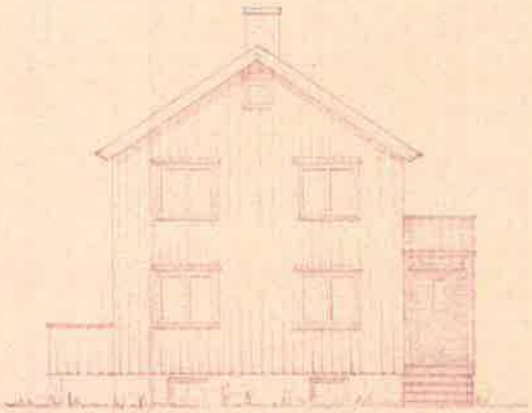
BRØMSTADVEGEN 49 og 49B

VERTIKALT DELT 2-MANNSBOLIG

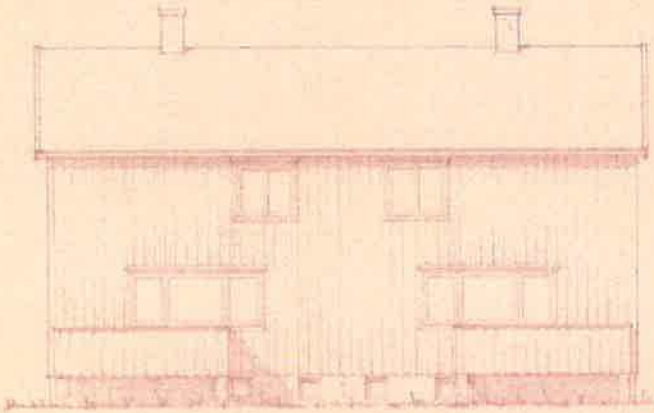
Trondheim, mai 1955.



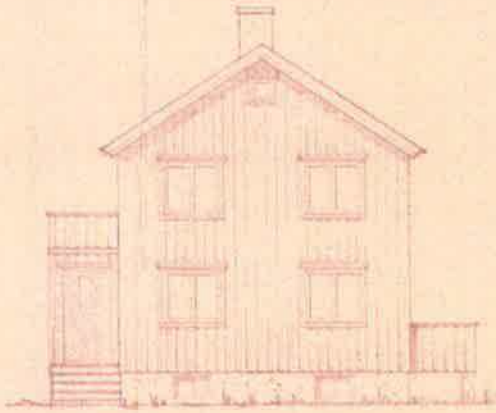
MOT NORDØST



MOT SYDØST



MOT SYDVEST



MOT NORDVEST

Saksnr.	Kartblad nr.
1955/49	29.100.1955

STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA BYGNINGSRÅD
15 JUNI 1955
J.NR. 806

BROMSTADVEGEN 49a og 49b

VERTIKALT DELT 2-MANNSBOLIG

M. 1:100

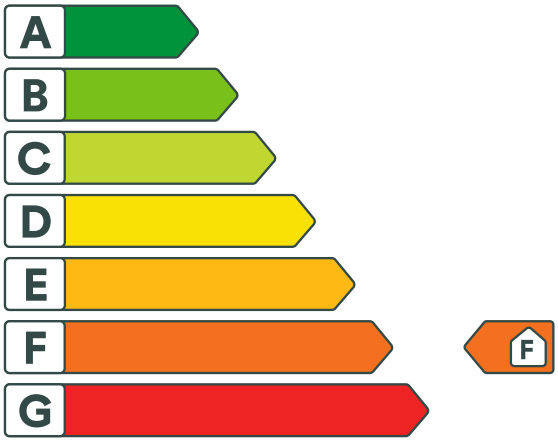
STR. DA. MAI 1955

enova

Energiattest



Adresse **Bromstadvegen 49B, 7045 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289291**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182747076**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **83**
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 **1957**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **164,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **164,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **339,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **352,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 870 kWh**



Bromstadvegen 49B, 7045 TRONDHEIM

Detaljering

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

Bromstadvegen 49B, 7045 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 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 elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

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.

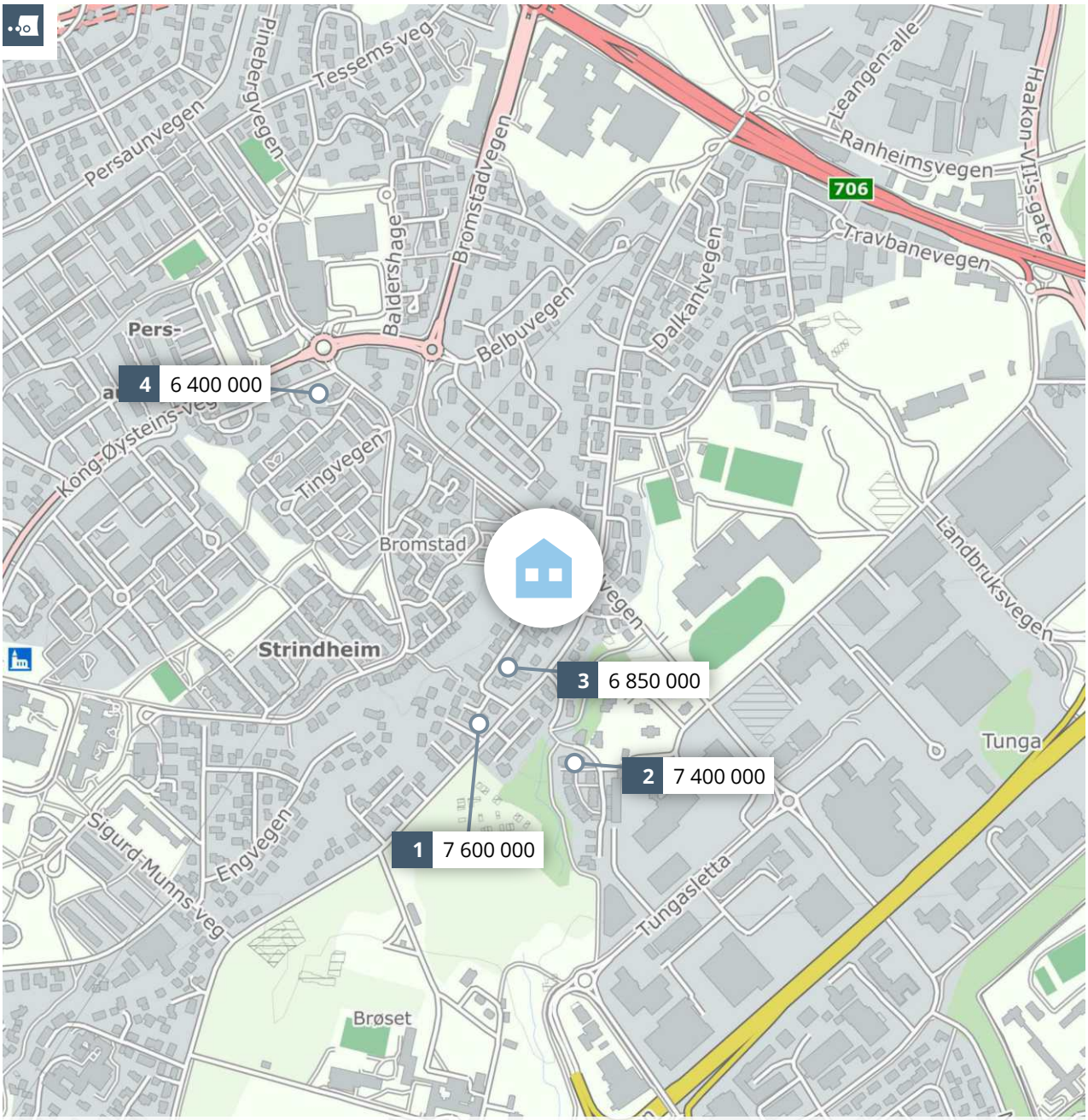
https://www.enova.no/energimerking

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



Meglers verdivurdering
BROMSTADVEGEN 49 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 30.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bromstadvegen 49 B, 7045 TRONDHEIM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 14 BNR 83 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STRINDHEIM 12

Verdivurdert til

4 990 000

-	4 990 000	30 427
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	164 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						425 m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solvollvegen 25 B 144 m² 1993 317 m² 4 sov				13.02.2025	6 590 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**52 778**
2	Tungavegen 59 B 143 m² 2003 210 m² 4 sov				17.12.2025	7 490 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**51 748**
3	Solvollvegen 10 149 m² 1961 416 m² 3 sov				24.10.2022	6 990 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**45 973**
4	Nina Griegs veg 8 141 m² 1963 527 m² 3 sov				19.11.2025	6 490 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**45 390**

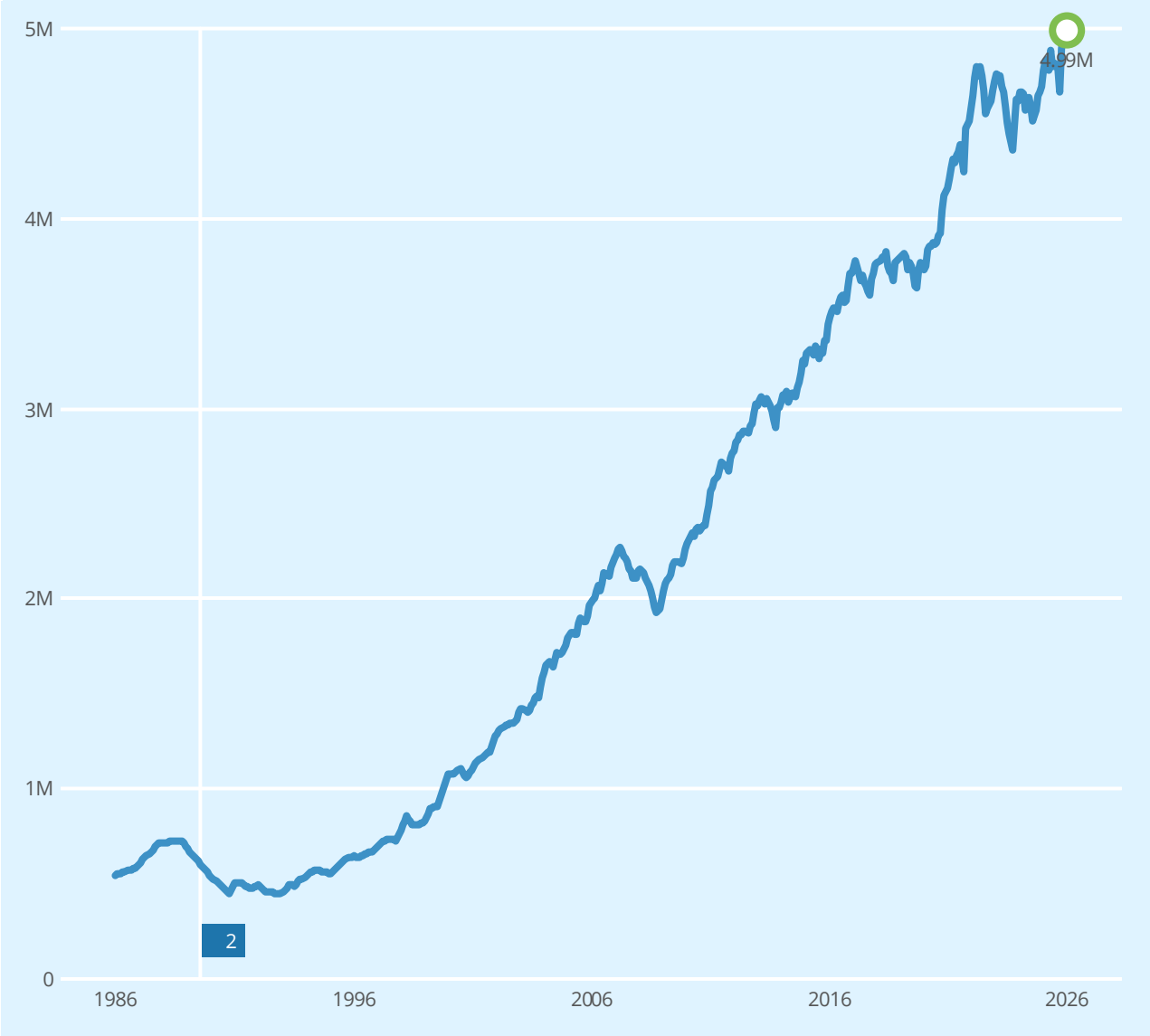
Fin og innholdsrik halvpart. Stor tomt og dobbeltgarasje.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.10.1994		10.10.1994	-	150 000	-	150 000	3
24.11.1986		24.11.1986	-	400 000	-	400 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i 7045 TRONDHEIM nå

4
tomannsboliger til salgs

13.7M
13.3M
12.9M
12 648 000 Prisantydning i snitt
12.1M
11.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

Tomannsboliger solgt i 7045 TRONDHEIM siste 6 mnd

10
tomannsboliger solgt

7.3M
7.1M
6 955 000 Salgspris i snitt
6 757 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

48 408 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
46 920 Østbyen bydel i snitt siste 6 mnd

30 427 Bromstadvegen 49 B
Totalpris 4 990 000

Attest nr. 6181

Bygg.jnr. 805/55

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Bromstadvegen 49b nemlig 1/2-part av mot. delt 2-m. bolig

hvilket eieren herr Sverre Lakehe har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 5/9-57

B. Torsner
bygningskontrollør

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 13 SEP 1957

Kjell Ingen

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

Strinda bygningsråd			Str. byg. nr. 566-805/55
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 29/8-55	55/540

Byggemelding fra Sverre Loktu på ½-part av vert. delt 2-mannsbolig på gnr. 14, bnr. 14, Bromstadvegen nr. 49 b.

Vedtak:

Ad. situasjonskartet:
Tomten er byggeklar.
Kloakkgebyr kr. 100,- må betales ved henvendelse til Strinda ingeniörvesen.
Erklæring vedrörende adkomstrett er innlevert til tinglysning.

Ad. byggemeldingen:
Huset tillates plasert som vist på situasjonskartet.
Det må avgis tinglyst erklæring vedrörende fellesskapet som bestemt av bygningsrådet.
For et soveroms vedkommende må det skaffes erklæring fra F.K.K. om at ström til elektrisk oppvarming kan leveres. Det må legges opp fast montert panelovn på dette rommet.
Byggetillatelse betinget av sirkulærets avsnitt A pkt.9.
Byggherren må dessuten rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B samt C pkt. 6,10 og 20.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

J.-nr. 805/55

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR 13 JUNI 1955

Sak nr.	Behandlet
950540	29. AUG. 1955

STRINDA BYGNINGSRÅD

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

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

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

Anmeldelsen, tillikemed det fastsatte gebyr, kr. 4,30, innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på g.nr. 14, b.nr. 14 ~~Bråtebrekken~~ Bromstadveien vei/~~gate~~ nr. 49 b aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

½ del av Vertikalt delt 2-mannsbolig

Strinda, den 30. - 5. 1955

Byggherre: Svein Colbin Anmelder: D. S.

Adresse: Bromstadveien 49 Adresse:

Ansvarshavende: Svein Colbin

Adresse: Bromstadveien 49

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

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

Tomtens størrelse Ca 500 m²

Eldre bebyggelses areal 0 m²

Nye bygningers areal 45.5 m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Plann og snitt
Fasadr
Situasjonskart
} 2 sett

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

Hard leire

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

1 rad 4" drensrør

Vann- og kloakkledningen Elkmyrhus kommunale ledninger

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

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

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

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

Til Østerhagen over naboeiendom, nr 49.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige 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:

1 veranda

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

1 utv. trapp

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

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

Ca 6 m. fra nabogrense
Ca 13 - » nabobebyggelse

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

Betong.

B.) Etasjene: 4" bindingsverk med utv.: 7/8" kommunepanel, 2 lag papp, 1/2" asfaltklinkerplate. Innv.: 3/4" sponplate, diff. papp, 1/2" gipsplater.

§ 81. Isolasjon: Papp på bjelkelag og murkrone. Murer innv. utv. og innv. og innv. utv. under terreng.

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

D-papp, dobbelt tekking, sementstein.

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

Kjeller- og loftstrapp: 85 cm. utv. 0, 19/23. Etasjetrapp: 90 cm. u. d. 19/30.

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

1 pipe. Ovnsoppvarming, 1 rom ell. oppv. Kjøkken og vaskerom ventileres gjennom luftpipe. Bad og w. c. ventileres gj. egne lyrer til over tak.

§ 104—107. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

Kjellerhøyde: 220 cm, 1 etasje: 245 cm, loft: 240 cm.
Alle rom er over 6 m² og har nok lys.
Mål er påført tegningene.

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

Vaskerom, vedlem og matkjeller i kjeller.
Tørkeplass på loft.

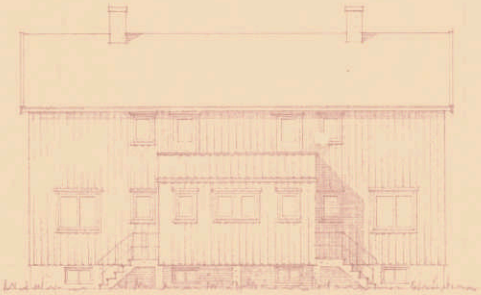
§ 109. Klosetter:

1 w. c.

§ 148. Inngjerding:

Ytterligere opplysninger:

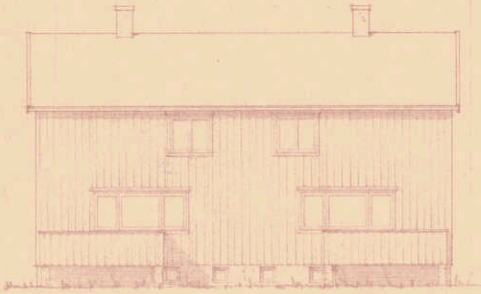
Gjeldende servitutter:



MOT NORDØST



MOT SYDØST



MOT SYDVEST



MOT NORDVEST

Saks nr. 5545 | Godkjent 25. NOV. 1955
STRINDA BYGNINGSRÅD

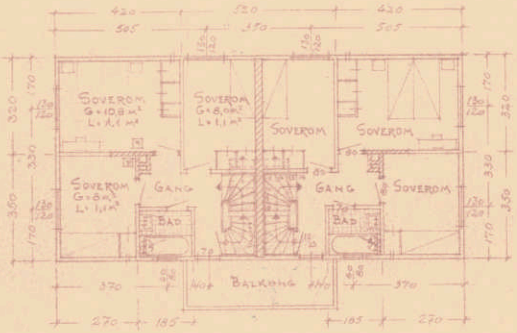
STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
13 JUNI 1956
J.NR. 895 /56

BROMSTADVEGEN 49 g 06 49 b

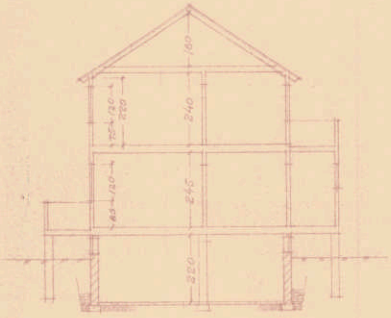
VERTIKALT DELT 2-MANNSBOLIG

M. 1:100

STRINDA, MAI 1955.



2. ETASJE

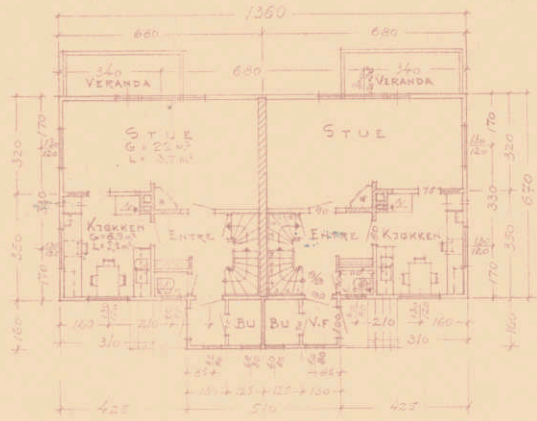


SNITT

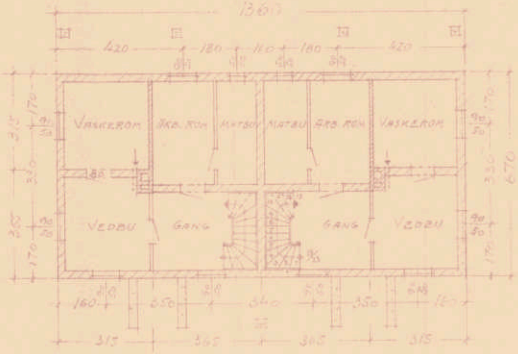
Bruksattest meddelt den 4/3-59
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
kontrollør

Saknr.	Benyttet
550540	29. AUG. 1955

STRINDAL YGNINGSRÅD



1. ETASJE



KJELLER

STRINDA BYGNINGSTJENESTEKONTOR
15 JUNI 1955
J.NR. 805/55

Oskar Falktun
BROMSTADVEGEN 49 c 06 49 E

VERTIKALT DELT 2-MANNSBOLIG
M. 1:100
STRINDA, MAI 1955. KJELLVIK

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

Sak nr.:
DB 1638/88

Sak nr.:
DB 1638/88

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Journalnr.:	Saksbehandler:
8.11.88	01907/88	HFT /ml

G.nr. 14 Br.nr. 83 Byggested: BROMSTADVEGEN 49B

SAKEN GJELDER: Søknad om byggetillatelse for garasje.

BYGGHERRE: Johanssen Thor Robert

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11 - 1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknad om byggetillatelse mottatt 08.07.88 fra Tor Robert Johansen for frittstående dobbelgarasje av tre. Areal 37,2 m2.

Det foreligger naboerklæringer fra eierne av gnr. 13 bnr. 1 Bromstad Gård, Sigurd Vasseljen og gnr. 14 bnr. 12 Bromstadvegen 47, Per Johansen hvoretter garasjebygget tillates plassert i en avstand av inntil 1 m fra de respektive grenselinjer.

VEDTAK:
Under henvisning til de vedlagte naboerklæringer godkjennes garasjen med plassering som vist på situasjonskartet.

Det forutsettes at garasjen får materialbruk, detaljering, farge og taktekking som harmonerer med bestående bebyggelse.

Garasjen skal ventileres forskriftsmessig ved gulv og tak.

Statiske beregninger og konstruksjonstegninger skal sendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

Utstikking av garasjen skal rekvireres ved byggesakskontoret.
Høyde på topp grunnmur blir fastsatt av byggekontrollør i samråd med byggherre/anmelder etter at bygningen er stukket ut i marka.

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

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap.14:1

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

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

BYGGESAKSKONTORET MOTTATT 08 JULI 1988 SAK NR.

Til bygningsrådet i: TRONDHEIM

01907/88

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
19	19	

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/byggested: Gnr. 14 | Bnr. 83 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: BROMSTAD VEIEN 49B 7045 TRONDHEIM

M Arbeidets art: ☒ Nybygg ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling ☐ Annet - beskriv

M Byggets art: ☐ Bolig ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning ☐ Annet - beskriv

Dispensasjonssøknad

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

Vedlegg

M pbl § 94.3, jfr. § 87 kap. 14:

☒ Gjenpart av nabovarsel
☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
☒ Fasadetegninger ☐ Etasjeplan
☒ Snitt
☐ Konstruksj.-tegninger ☐ Statiske beregninger
☐ Rapp. om grunnundersøkelser
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

BYGGESAKSKONTORET MOTTATT 08.11.88 01638

Gb 700
Mkst 1180
1880

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato

Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

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

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

Underskrift

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

M Byggherre	**M** Søker / melder
Navn: THOR ROBERT JOHANSSEN	Navn: THOR ROBERT JOHANSSEN
Adresse: BROMSTAD VEIEN 49B	Adresse: BROMSTAD VEIEN 49B
Postnr. 7045 Poststed TRONDHEIM Tlf. 914030	Postnr. 7045 Poststed TRONDHEIM
☒ Enkeltperson ☐ Selskap / lag ☐ Offentlig virksomhet	Tlf. PRIV 914030 ARB 882011
Dato 4/6-88 Sign. Robert Johansen.	Dato 4/6-88 Sign. Robert Johansen.

K-blankett **5131** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 511*

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område ☐ Ja ☐ Nei — Tillatt utnyttelsesgrad:

M Oppmålt tomt ☒ Ja ☐ Nei — Tomteareal: 425,1 m²

M Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
1M	32 M.	5M

Avstanden er målsatt på situasjonsplan ☒ Ja ☐ Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta ☐ Ja ☒ Nei

Atkomst Vegloven, pbl §§ 66,67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	☐ Ja	☐ Nei

M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold ☐ Ja ☒ Nei

M Bygge-grunn ☐ Fjell ☒ Grus ☐ Sand ☐ Leire ☐ Annet — -beskriv

M Fundament ☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet — -beskriv

M Vann-forsyning pbl §§ 65,67

Tilknyttet ☐ -offentlig vannverk ☐ -privat vannverk ☐ -annen privat vannforsyning innlagt vann

☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann — -beskriv

M Avløp pbl §§ 66,67

☐ Off. avløps-anlegg ☐ Privat avl.-anl.

Skal det install. vannklosett ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse ☐ Ja ☐ Nei

M Drenering BF 87 kap. 42

☒ Selv-drenering ☐ Kultgrøft ☐ Rør

Drensvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

M Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Heis pbl § 106a, BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis ☐ Ja ☐ Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		1	
Antall bruksenheter (boliger)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	37,2 m²	37,2 m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	37,2 m²	37,2 m²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.

-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)

1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet

- horisontale konstr. (maks 3 kryss)

1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)

1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)

0 Ved, 1 Oljefyr-anlegg, 2 Oljefyrt ildsted, 3 El., 4 Oljefyr-anl./el., 5 Oljefyr-anl./ved, 6 Oljefyrt ildst./el., 7 Oljefyrt ildst./ved, 8 El./ved, 9 Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. boliger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruks-areal til bolig	Ant. rom	Kjøk. -kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ festenr.	Evt. under-nr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer ☐ Ja ☐ Nei

Brann-vern

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

☐ Ikke krav -beskriv

BF 87 Del 3

Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- arealgrenser/ brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannventilasjon/ sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

BF 87

	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 45	- heis,rulletrapp,rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 52	- lydforhold	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

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

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

Krav til søknaden/ meldingen

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

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

Krav til situasjonsplan

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

- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebanens midtlinje.
- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

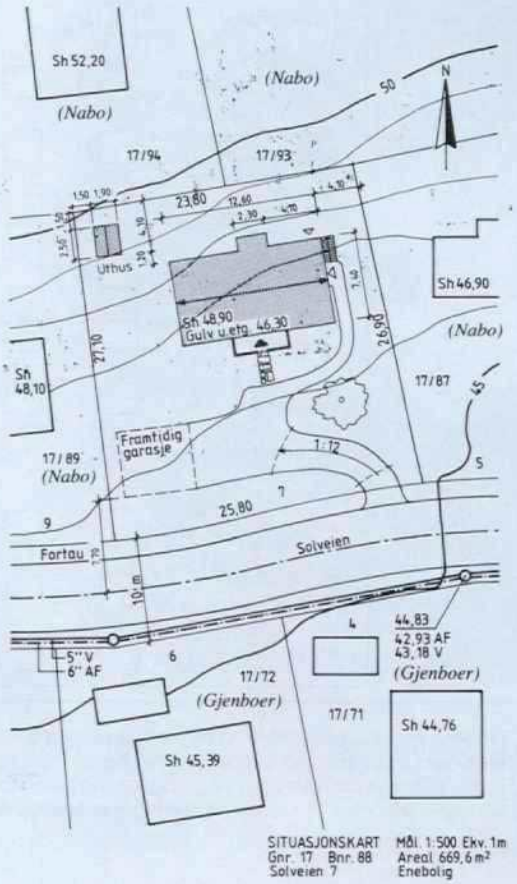
Nabovarsling

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

Dispensasjonssøknader

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

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



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

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

Journalnr.: 01907/88
Sak nr.: DB 1638/88
Ved alle henvendelser oppgi journalnr. og byggested.

Johanssen Thor Robert
Bromstadv 49B

7045 TRONDHEIM

B Y G G E T I L L A T E L S E

BYGGESTED : BROMSTADVEGEN 49B G.nr. 0014 B.nr. 0083
BYGGHERRE : Johanssen Thor Robert
BYGGEARB.ART : GARASJE

Byggetillatelsen gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 08.11.88. Byggetillatelsen er ikke gyldig før betingelsene i vedtaket er oppfylt, og utskrevne gebyrer/avgifter er betalt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr. § 96 i plan- og bygningsloven.

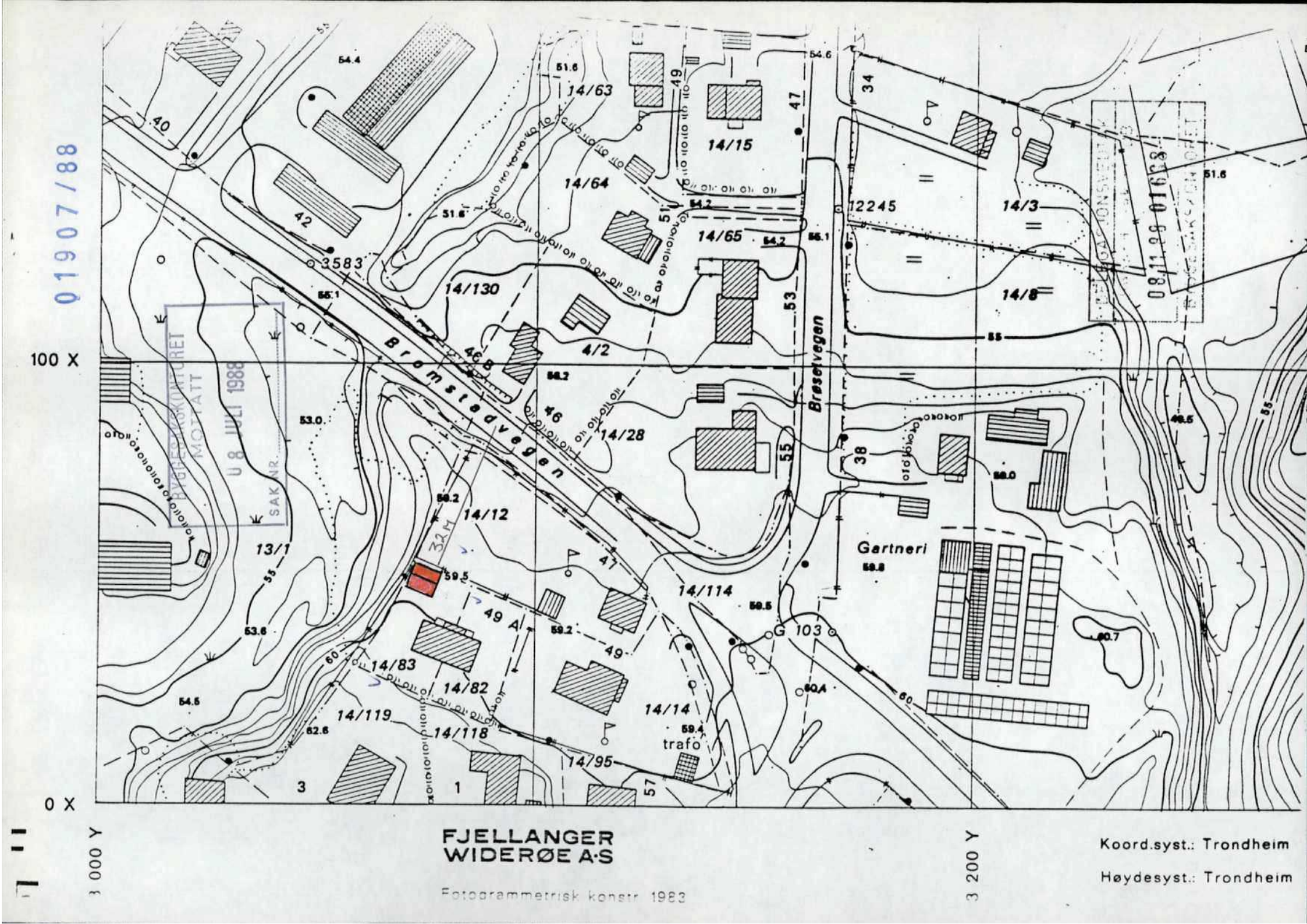
Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, j.fr. § 99 i plan- og bygningsloven.

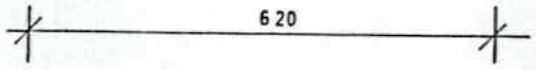
Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, j.fr. § 93 i plan- og bygningsloven.

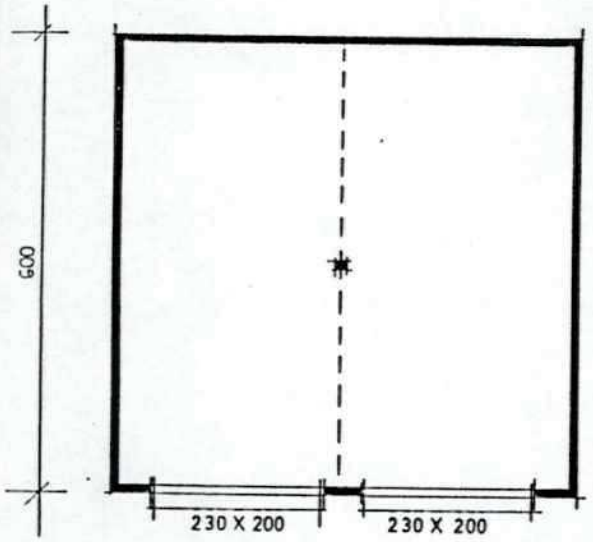
Vi gjør videre oppmerksom på at byggesakskontoret må gis varsel i god tid (minst 3 dager i forveien) om:
1. Når tomten er utgravd. 2. Drenering er lagt.
3. Råbygget er reist. 4. Før isolasjon dekkes.
5. Før bygget, innretningen eller del av den tas i bruk.

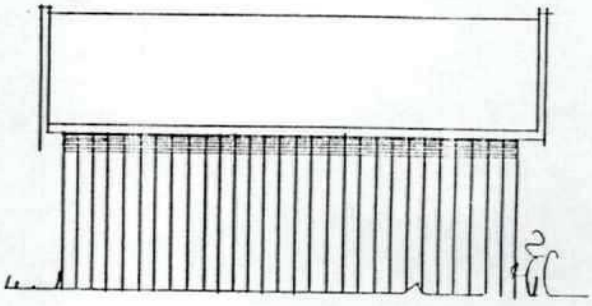
BYGGESAKSKONTORET
den, 21.November 1988

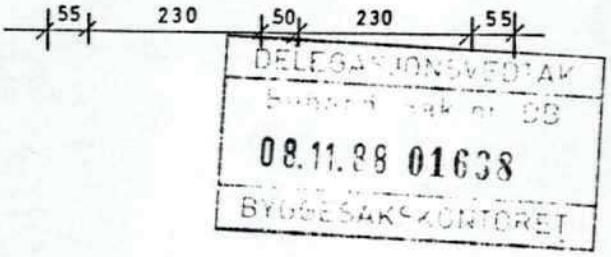
.....
fagsjef


019078/88
100 X
0 X
3 000 Y
3 200 Y
Bromstadvegen
Breselvegen
14/63
14/15
14/64
14/65
14/130
14/28
14/12
14/114
14/83
14/82
14/119
14/118
14/14
14/95
14/3
14/8
4/2
13/1
12245
3583
Gartneri
trafo
G 103
BYGNINGSKONTORET
MOTTATT
U 8 JULI 1988
SAK NR.
08.11.88 01688
FJELLANGER
WIDERØE A·S
Fotogrammetrisk konstr. 1983
Koord.syst.: Trondheim
Høydesyst.: Trondheim

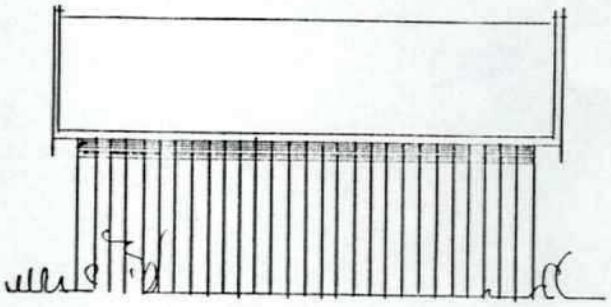


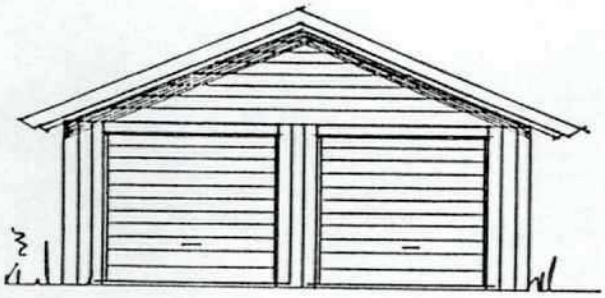


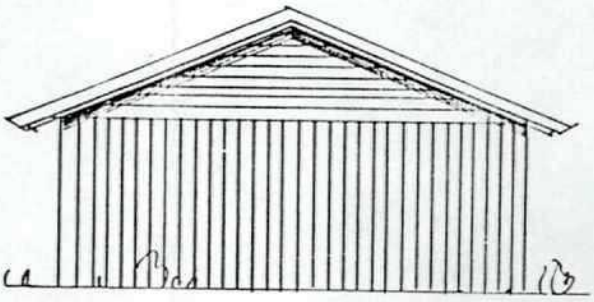


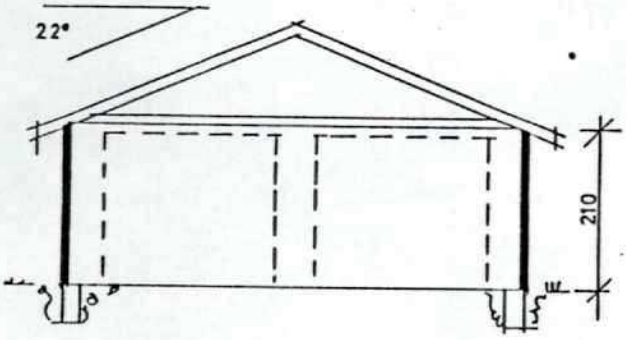


DELEGASJONSVEDTAK
08.11.88 01638
BYGGESAKSKONTORET









01907/88
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
08 JULI 1988
SAK NR.

BYGGHERRE THOR ROBERT JOHANSSEN	AREAL: 37,2 M²
KOMMUNE TRONDHEIM	MÅL 1:100 DATO: 10.6.88 TEGN: T. J.
BROMSTAD VEGEN 49 7045 TRONDHEIM.	

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Sissel Haarberget
Bromstadvegen 49 B

N-7045 TRONDHEIM

HENLEGGELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Tove-Kristin Reitan	11/24207 oppgis ved alle henvendelser		26.10.2011

Bromstadvegen 49 B, mulig ulovlighet - henleggelse

Byggesakskontoret viser til brev sendt Dem 07.09.2011 vedrørende ulovlig plassering av Deres garasje, samt Deres brev datert 27.09.11 hvor De redegjør for plassering av garasjen.

Det ble fattet vedtak i saken av bygningsrådet/byggesakskontoret 08.11.1988. I vedtaket er garasjen forutsatt plassert inntil 1 m fra nabogrensen, og det er dette som er godkjent. Iht. til de opplysninger byggesakskontoret har fått, er garasjen plassert 0,50-0,60 m fra nabogrensen til eiendom 14/185. Iht. godkjenning er garasjen derfor ulovlig oppsatt/plassert.

I de tilfeller hvor byggesakskontoret finner en mulig overtredelse av plan- og bygningslovgivningen å være av bagatellmessig betydning, kan byggesakskontoret velge å avstå fra å forfølge en mulig ulovlighet med sanksjoner, jf. plan- og bygningsloven § 32-1 andre ledd.

Byggesakskontoret finner feilplasseringen å være av bagatellmessig/mindre betydning, og byggesakskontoret vil derfor ikke følge opp forholdet ytterligere.

Byggesakskontoret ser at garasjens plassering har medført problemer ved at takvann og snø faller inn på naboens eiendom. Byggesakskontoret har imidlertid funnet, at den ulempe feilplasseringen medfører hos nabo i Bromstadsveien 47 B er av mindre betydning iht. plan- og bygningslovgivningen. I foreliggende tilfelle vil det være urimelig å fatte et vedtak om flytting av garasjen. Ulempene ved en evt. riving/flytting av garasjen vil være klart større for eier i Bromstadveien 49 B, enn dagens ulemper med regn/snøfall/isbrann for eier av Bromstadveien 47 B.

Beslutningen er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 32-1 andre ledd.

Beslutningen kan ikke påklages.

Med bakgrunn i overstående, anser byggesakskontoret problemene med regnvann/snøfall/isbrann for å være av privatrettslig karakter.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/24207	26.10.2011

Steinulf Hoel
bygningssjef

Tove-Kristin Reitan
jurist

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopi:
Olaf Eian, Bromstadveien 47B, 7046 TRONDHEIM

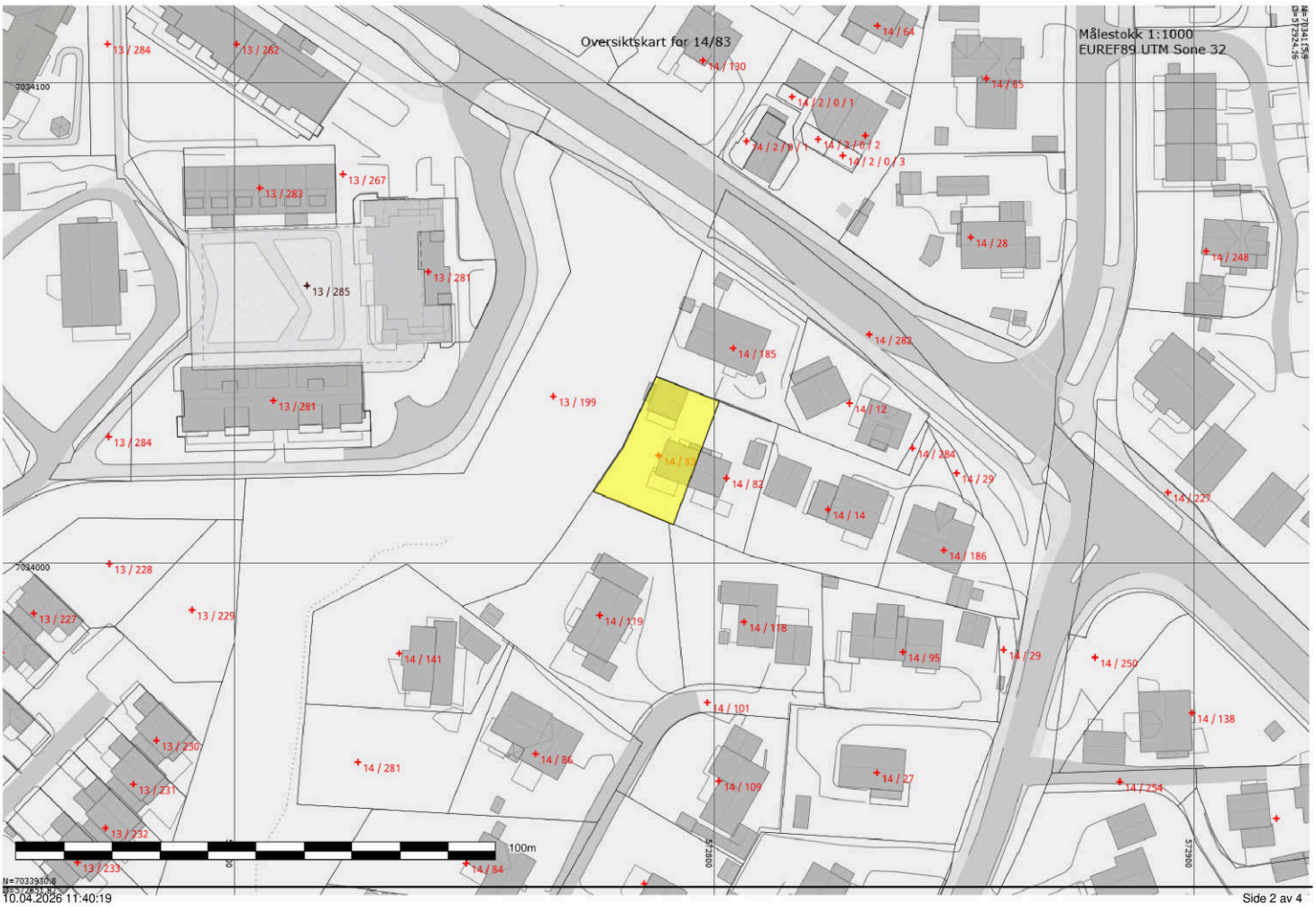
Trondheim

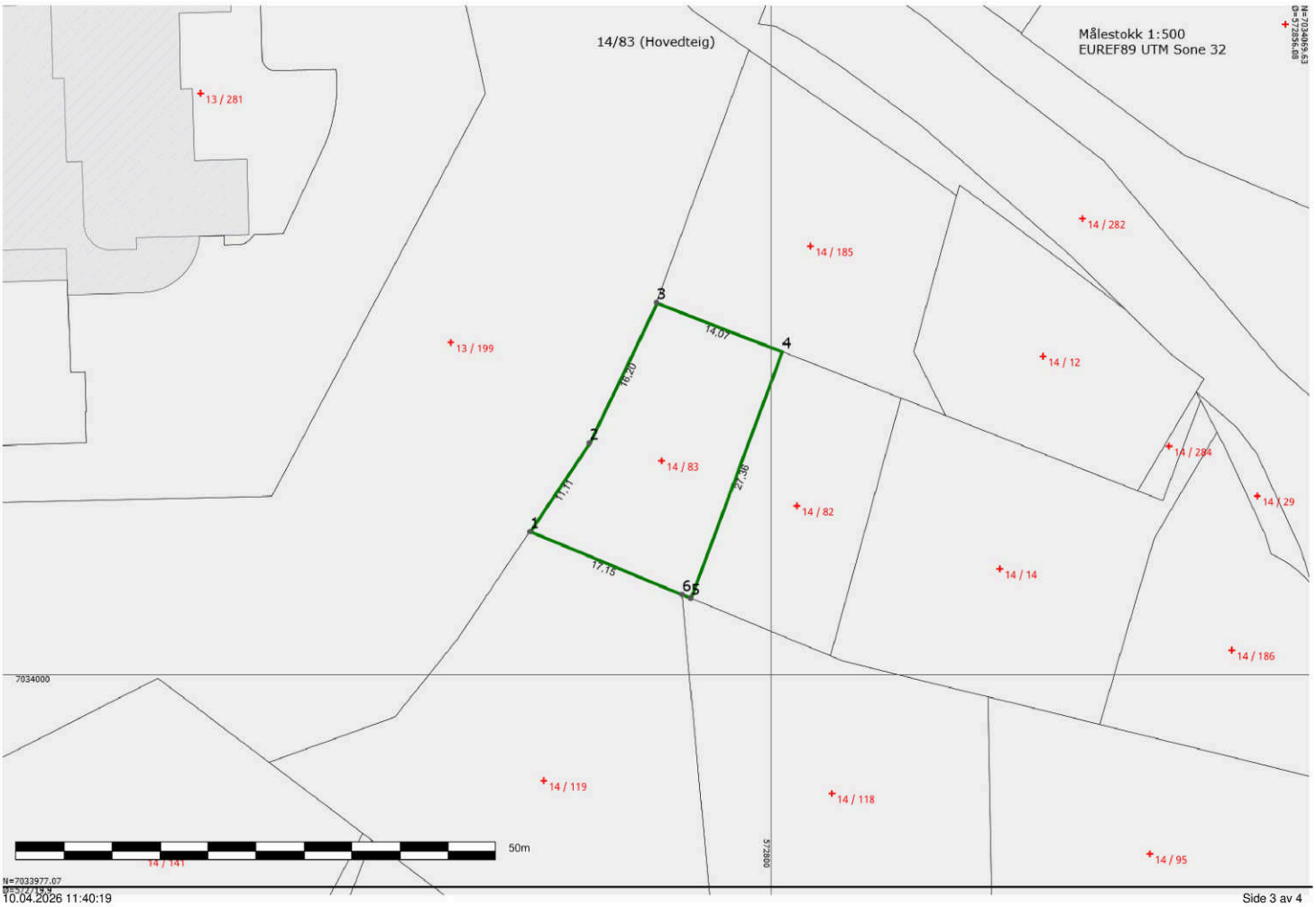
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**14**	**83**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 14/83
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7034100
7034000
13 / 284
13 / 282
13 / 283
13 / 267
13 / 285
13 / 281
13 / 281
13 / 284
13 / 199
13 / 228
13 / 227
13 / 229
13 / 230
13 / 231
13 / 232
13 / 233
14 / 64
14 / 130
14 / 65
14 / 2 / 0 / 1
14 / 2 / 0 / 2
14 / 2 / 0 / 3
14 / 28
14 / 248
14 / 185
14 / 283
14 / 12
14 / 284
14 / 29
14 / 82
14 / 14
14 / 227
14 / 186
14 / 119
14 / 118
14 / 141
14 / 95
14 / 29
14 / 250
14 / 101
14 / 138
14 / 86
14 / 281
14 / 109
14 / 27
14 / 254
14 / 84
100m
57900
57900


14/83 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
13 / 281
13 / 199
14 / 185
14 / 282
14 / 12
14 / 284
14 / 29
14 / 83
14 / 82
14 / 14
14 / 186
14 / 119
14 / 118
14 / 95
14 / 141
1
2
3
4
5
6
16.20
14.07
11.11
27.38
17.15
7034000
572800
50m
N=7033977.07
10.04.2026 11:40:19

Areal og koordinater

Areal: 424,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034022,24 Øst: 572788,58

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034014,90	572774,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,11	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034024,12	572781,04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,20	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034038,73	572788,04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,07	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034033,61	572801,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			27,36	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034007,97	572791,60	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,99	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034008,35	572790,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,15	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 83	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bromstadvegen 49B 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Teiggrensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Byggetiltak
- Riving
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Bygning under bakken
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Seksjonert bruksrett
- Anleggseiendom
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

R 168 a, st.f. 13.07.65.

R168a

VEDTEKTER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM BRØSETVEGEN OG EIENDOMMEN BROMSTAD VED SOLVOLLVEGEN.

§ 1

Tomtedelingen må foregå etter de delinger som er vist på planen. Husene legges i forhold til regulerte veier og nabogrenser som planen viser. Mindre endringer kan dog tillates av byplanrådet, *

* Se nedenfor

§ 2

På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Uthus og garasjer skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset. Hvor det gjelder gammel bebyggelse, kan dog byplanrådet tillate frittliggende uthus og garasjer.

§ 3

Våningshus skal ha saltak med takvinkel mellom 20° og 45°.

§ 4

I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje.

§ 5

Transformatorkiosker kan føres opp på steder hvor de er vist inntegnet på planen.

§ 6

Gjerder tillates ikke oppsatt langs Solvollvegen.

§ 7

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

§ 8

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim by og bymark til anvendelse.

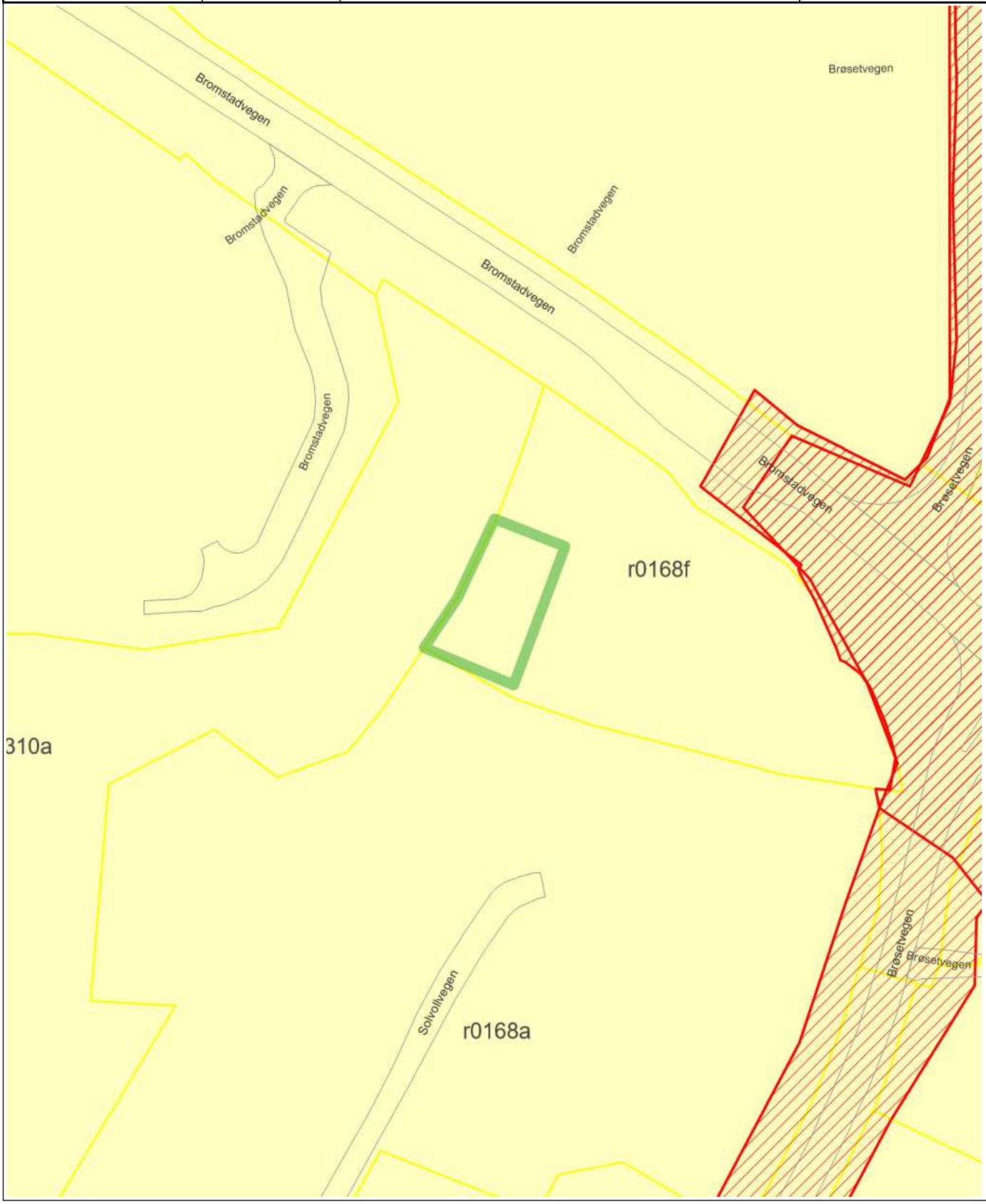
* innenfor rammene av Trondheims vedtekt til bygningslovens § 28 plt 2.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 83	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bromstadvegen 49B 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

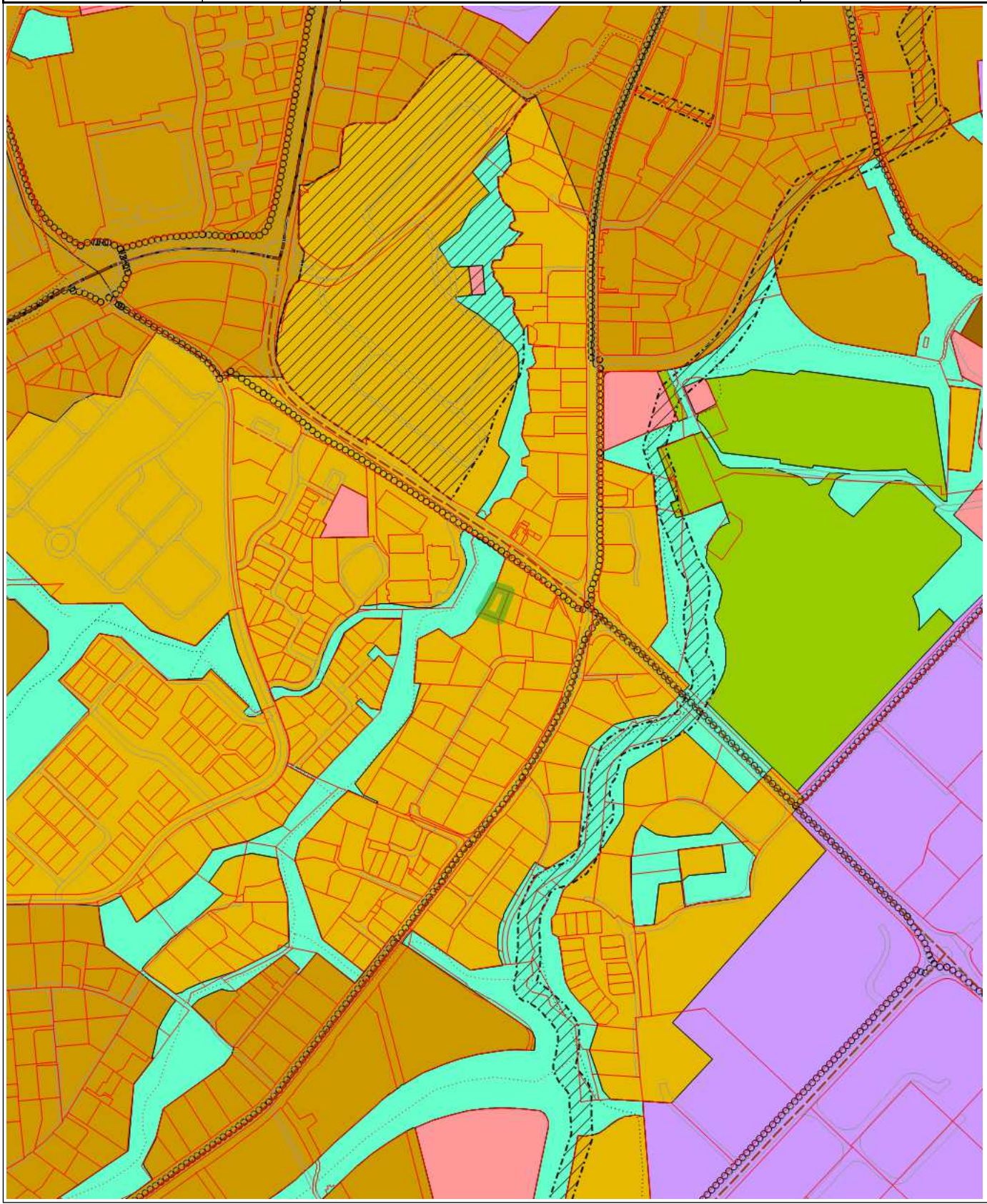
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

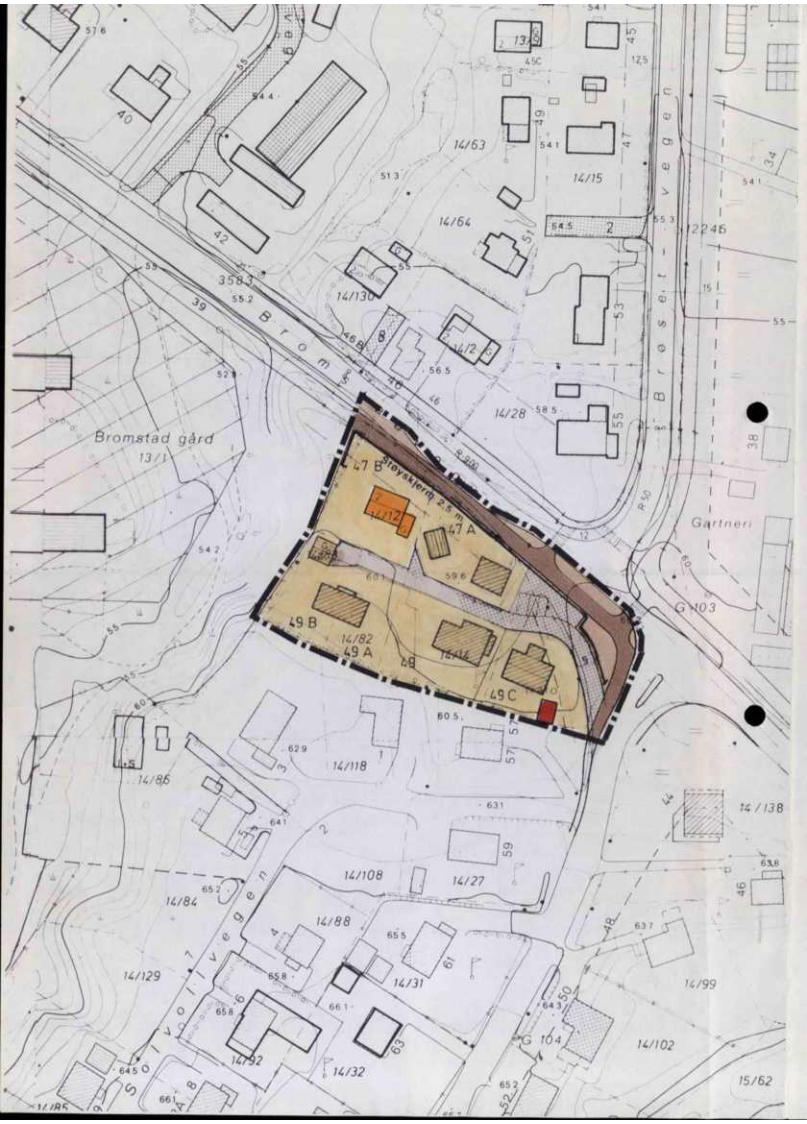
Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 83	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bromstadvegen 49B 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur



TEGNFORKLARING

jfr. plan- og bygningslovens § 25

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR

3. TRAFIKKOMRÅDER

- TRAFIKKDELER, SNØOPPLAG etc.
- GANGVEG

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER

5. FAREOMRÅDER

- H — HØYSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL, PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL
- GÅRDSPLASS, ANNET FELLESAREAL

ANNET

- G U — PLANLAGTE BOLIGER, GARASJE, UTHUS
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert / eksisterende tomtegrense
- anvisning av avkjørsel

G 0 4 i 4
r0168f Psak Kar

EIENDOMMENE BROMSTADVEGEN 47A, 47B, 49, 49B OG 49C, OG DEL AV VEGGRUNN I KRYSSET BROMSTADVEGEN/BRØSETVEGEN. MINDRE VESENTLIG ENDRING AV FELLESADKOMST OG JUSTERING AV FORTAU/GANG- OG SYKKELVEG.

Nr	Dato		Nr	Endringsdato

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, PLANKONTORET 06.08.91

R- 168 f

Saksbehandler T. H.	M = 1 : 1000	Kartblad F 35

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/305824/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-10 13:42

Stempelmerken kr. 15.-

Nr. 549 B.
Bærdsen & Co., Halden.
12—54.

Dagbok nr. 5824/1956
Strinda og Selbu sorenskriverembete

SKJØTE[1]

11/9

Undertegnede Sören Loktu

Strinda født 1895

skjøter herved til min sönn

Sverre Loktu født 19/1-1922

eiendommen Bromstadvegen 49 ,b

gnr. 14 bnr. 83 av skyld mark 0,01 i Strinda herred[2]

matr. nr. ..... i .....[2]

for en kjøpesum stor kr. 1335,73-trettenhundretrettifem 73/100 -
som er avgjort på omforenet måte.

1. Det medfölger ingen rettigheter utenom eller langsmed selve tomten , utenom adkomstveg til tomten .

2. Gjerdeplikten påhviler kjöperen .

Strinda den 10/ 9-19 56 .

Sören Loktu[3]

Utstederens underskrift.

Sören Loktu

Det bekreftes at ..... har underskrevet skjøtet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

1. Arthur Borg 2. Marius Selli.

Som utstederens ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

Strinda den 10/ 9-19 56 .

Oline Loktu

Ektefellens underskrift.

Til vitterlighet:

1. Arthur Borg. 2. Marius Selli

[1] Skjøte eller kjøpekontrakt må være stemplet innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. Ellers må det betales dobbelt stempelavgift.

[2] Stryk den linje som ikke passer.

[3] Underskriften må bekreftes enten av to vitterlighetsvitner eller av en notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/306965/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-10 13:42

23/10

E R K L Æ R I N G .

Dagbok nr. 6965/56
Strinda og Selbu sorenskriverembete

Undertegnede ..... Oskar Loktu .....
eier av gnr. 14 .. bnr. 82 .. bruksnavn .. Bromstadvegen 49a ....
og undertegnede ..... Sverre Loktu .....
eier av gnr. 14 .. bnr. 83 .. bruksnavn ... Bromstadvegen 49b ....
påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Strinda bygnings-
råds krav i vedtak av .. 15.-55 .. under Str.byg.jnr. 461/55 .....
og bindende for oss og senere eiere:

a. Bolighuset bygges med den ene vegg i grenselinjen mot under-tegnede nabo.

b. Bolighusets grunnflate blir maksimalt 75 m2. Unntak kan bare gjöres såfremt det erenighet om det mellom de to hjemmels-innehaverne som nærværende erklæring berörer, og såfremt Strinda bygningsråd godkjenner det. Den bebyggede grunnflate på begge eiendommer tilsammen må ikke overstige 150 m2.

c. Reguleringsbestemmelsene overholdes - med de modifikasjoner som delingen av den regulerte byggetomt nödvendiggjör og som Strinda bygningsråd godkjenner.

d. Veggen i grenselinjen skal være uten åpning fra kjellergulv til taktro. Felles vegg utföres slik at den tilfredsstiller kravene til innvendig bærende vegg og lydisoleres i den ut-strekning bygningsrådet innenfor de gjeldende byggeforskrifters bestemmelser finner det nödvendig.

e. Felles vegg og eventuelt felles pipestokk i grenselinjen skal betraktes som felles eiendom som eierne plikter å ved-likeholde i fellesskap.

..... Strinda ....., den 12-6 1956 .....

..... Oskar Loktu .....

..... Sverre Loktu .....

Undertegnede vitner som er over 21 år og ubeslektet med eierne bekrefter at under-skriften er skjedd i vårt nærvær:

1. ..... Hans Tolli .....
2. ..... Ragnar Johansen .....,

Kan tinglyses

Trondheim, den 11. september 1956
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret for Trondelag
ifølge fullmakt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/306728/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-10 13:42

DEN NORSKE STATS HUSBANK Dagbok nr 6728 1957 Strinda og Selbu sorenskriverembede Standardbilag nr.9.

16/10

Overenskomst

om samvirke vedkommende en vertikalt delt tomannsbolig

på eiendommene/~~festetomtene~~: Bromstadveien 49 a og 49 b, gnr. 14, bnr. 82 og 83 i Strinda

---

I. Undertegnede ~~er blitt enige om i fellesskap å bygge~~/har i fellesskap bygget en vertikalt delt tomannsbolig på ovennevnte eiendommer/~~festetomter~~. Vi skal eie og bekoste hver vår fysiske halvpart av tomannsboligen med tilhörende tomt eller festerett.

II. Tomta skal deles/er delt etter skylddelingslovene, tinglysingslovens og eventuelt bygningslovens krav, slik at grensen följer skilleveggen mellom de to boliger.
Huset plaseres/er plasert slik at skilleveggen mellom de to boliger faller sammen med den felles grenselinje mellom tomtene.
Hver av partene skal ha skjöte/festekontrakt med grunneieren på den tomt/del av tomta han skal ha.
Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av de to eiendommer/festetomter skal i sin helhet tilhöre vedkommende eiendoms eier/vedkommende tomts fester.

III. Begge boliger må utvendig males med nöyaktig samme farge, og hver av partene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt.
Ingen av partene må foreta utvendige forandringer på sin bolig eller före opp andre hus på tomta uten samtykke fra Husbanken.

IV. Begge boliger må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal den ene eier overfor den annen være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Begge boliger må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.

VI. Dersom eiendommene/boligene med tilhörende festerett pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal begge parters gjensidige rettigheter etter denne kontrakt följe med i pantsettelsen eller overdragelsen.

VII. Denne avtale er bindende for begge eiere, selv om en av dem innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter som dobbelthusene ligger på med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av begge eiere og Husbanken.

Trondheim den 11/10 1957

Oskar Lokka. Signe Lokka

Til vitterlighet:

Elling Strømsem Ole Strømsem

3-53.

REGISTRERT
03 07 91
TRONDHEIM BYGGEREMTE
12099

A V T A L E

mellom Anebyhus A/S og Trondheim kommune om bygging av ny regulert fellesadkomst fra Brøsetvegen fram til grensen mellom eiendommene Bromstadvegen 49 og 49 C.

Nedenfor er partene kalt grunneieren og kommunen.

Som bilag til avtalen gjelder kart i målestokk 1.1000. Kartet er merket Trondheim kommune, Teknisk avdeling, Administrasjonskontoret, 21. des. 1990.

1. Da det i forbindelse med søknad om byggetillatelse er satt som vilkår at regulert fellesadkomst må være opparbeidet påtar grunneieren seg å opparbeide og bekoste denne som vist med gul farge på avtalebilaget.

2. Avkjørselen skal ha slik standard at den er fremkommelig for utrykkningskjøretøyer og renovasjon.

3. Grunn som i planen er regulert til avkjørsel fra eiendommen Bromstadvegen 49 C, med tillegg stilles vederlagsfritt til disposisjon for de som idag er naturlige brukere av eksisterende adkomst til Bromstadvegen

4. Det gis vegrett over min eiendom gnr.14, bnr.186 for følgende eiendommer: gnr.14 bnr.185, gnr.14 bnr.12, gnr.14 bnr.83, gnr.14 bnr.82 og gnr.14 bnr.14.

5. Adkomsten skal være opparbeidet før bygging av gang-/sykkelveg langs Bromstadvegen, igangsettes/ og før bygging av bolig oppstartes.

6. Grunneieren vil delta i en vegavtale med de øvrige brukere av vegen om fremtidig drift og vedlikehold.

7. I og med at grunneieren bygger og bekoster reg. fellesadkomst vil eiendommen ikke bli pålagt ytterligere refusjon/grunneiertilskudd i forbindelse med opparbeidelse av gang-/sykkelveg langs Bromstadvegen.

Doknr: 12099 Tinglyst: 03.07.1991 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KBH1T774/TXTADM91/91/010298

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/12099/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-10 13:42

8. Grunneieren inngår særskilt avtale med Bygge- og eiendomskontoret om kjøp av nødvendig tilleggsareal.

Trondheim, den 3.05.91

Sverre Overvik
kommunaldirektør

Kjell Hernes
saksbehandler

Anebyhus A/S
Anebyhus AS - Distriktskontor Trondheim
Klostergt. 46, postboks 2821 Elgeseter, 7002 Trondheim
Telefon 07/510055

ANEBYHUS A/S

Når det gjelder vegrett i henhold til avtalens pkt.4 kan dette punkt tinglyses på eiendommen gnr.14, bnr.186 Bromstadvegen 49 C.

Tor Anders Westgård

Rett gjenpart bekreftes
Trondheim Kommune
Teknisk avdeling 2.7.1991
S. Balchen

KBH1T774/TXTADM91/91/010298

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/10054/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-10 14:40

REGISTRERT
06. 06. 91
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE

10054

E R K L Æ R I N G

Gjelder bruk og vedlikehold av veiretten over eiendommen 49B, gnr. 14 og bnr. 83.
Undertegnede eier av Bromstadvn. 49B, gnr. 14 og bnr. 83 gir herved eier av fradelt parsell av eiendommen Bromstadvn. 47, gnr. 14 og bnr. 12 rett til å bruke vegrett for inn- og utkjøring.

Vegretten skal også gjelde framtidige eiere av samme parsell.

Trondheim, den

T.R. Johannesen Sissel Haaberget

SISSEL HAABERGET

Doknr. 10054 Tinglyst: 06.06.1991 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI, NR. 45 – FOL. 426A-426B NR. 81

AVSKRIFT AV SKYLDDELINGSFORRETNING
AVHOLDT 5. JUNI 1925
DATERT 6. JUNI 1925
TINGLYST 9. JUNI 1925

(Fol. 426a) «81. Skylddelings=
forretning. Aar 1925 den 5. juni avholdt undertegnede i henhold til skylddelingslovens § 11. opnævnte osv. (se skema fol 460 ptb. nr. 43) gaarden Brøsetli gno 14 bno 5 av skyld mark 0.83 i Strinda herred tilhørende H. A. Theodorsen i anledning av at der er solgt en parcel av gaarden til Isak J. Olsøy. Av mændene har alle avlagt o.s.v. møtte: H. A. Theodorsen, der paaviste grundens grændser. Mændene valgte til formand Herredsingeniør Ystgaard. Over den del av gaarden o.s.v. grænsebeskrivelse: Fra gjærdehjørne mellem parcellen og eiendommen Roligheten ved nye Brøsetvei gaar grænsen mellem Roligheten og den fraskilte parcel i sydlig retning 11,96 m. Herfra i vestlig retning 53,91 m. til grændsen mot Bromstad, og langs denne grænse i sydlig retning 16,22 m. og videre i østlig retning grænsende mot hovedbøllet i brukket linje 34,85 m., 37,58 m. og 25,36 m. til grænsen mot nye Brøsetvei, og herfra langs nævnte vei i brukket linje til utgangspunktet 12,70 m. 11,01 m., 3,52 m og 5,62 m. Man hadde tilstede kart over den fraskilte del optat av Strinda ingeniørvæsen, og grænserne er fastlagt iforhold til ingeniørvæsenets polygonpunkter og fastmerker. Den ved parcellens søndre grænse opsatte vedbod maa fjernes, da den kommer for nært grænsen. Gjærdet ved parcellens sydøstre og østre grænse skal kjøperen flytte ut til den nye grænselinje (fol. 426b) inden 8 – otte – aar fra dato. Hovedbøllet (den gjenværende del av eiendommen) skal ha ret til tilknytning til parcellens vand- og kloakledning. Bestemmelserne i lov av 20. august 1915 er iagttat, idet bemerkes at parcellen er bebygget. Det bevidnes a/ at o.s.v. stiftet idet vi har osv den fraskilte del er bestemt til mark 0,16. Hovedbøllets gjenværende skyld utgjør mark 0,67. Den fraskilte del er git bruksnavn «Brøsetlund». Bestemmelse o.s.v. og tinglysning. Sælgeren skal bære omkostningerne. Parterne o.s.v. bestemt, at herredsingeniøren skal o.s.v. til tinglysning. I. Ystgaard. S. S. Gjervan H. Hansen. Mot delingen haves intet at bemerke. Strindens Reguleringskommission 6/6-25. I. Ystgaard, herredsingeniør. Antat til tinglysning 8/6-1925».
https://media.digitalarkivet.no/view/19934/427

Min merknad: Her er lenken til skjemaet som det henvises til i teksten, og som må flettes inn i ovennevnte dokument. Dessverre er ikke dette, som det pleier å være, trykt. Jeg har derfor skrevet det av i sin helhet: jeg har markert med tre prikker der det kun er opphold i teksten, slik at det er lettere å se oppholdene. De fleste stedene er imidlertid prikkene nevnt uansett:

(Side 460) «Avskrift av trykt skylddelingsskjema.
Skyldelningsforretning.
Aar 19 den avholdt undertegnede av lensmanden opnævnte mend skylddelingsforretning over gaarden . . . . gnr. . . brnr. . . av skyld mk. . . i . . . herred tilhørende . . . . i anl. av at der er solgt . . . parsel av gaarden til . . .
Mendsopnævnelsen vedlægges. Av mendene har . . . avlagt ed som skjønsmend . . Ved forretningen møtte . . . Mendene valgte til formand . . . . – Over de del av gaarden som er fraskilt, meddeles her følgende grensebskrivelse: . :

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?
2. For hver av de ved delingen fremkomne bruk den til husbehov og gaardsfornødenhet nødvendige skog?
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjeldstrækning, herunder fjeldvand, elver og bækker?
4. For hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjeldstrækning?

Hvis spørgsmaal 1 besvares med ja, og spørgsmaal 2 besvares med nei, eller hvis spørgsmaal 3 besvares med ja, og spørgsmaal 4 besvares med nei, blir yderligere følgende spørgsmaal at besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finder skylddelingsmændene det godtgjort, at den parsel, som fraskilles eiendommen, er bestemt til at opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlæg eller andet lignende øiemed?
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels= og aasedesretten av 26 juni 1821?

Det bevidnes:

a. At ved delingen nyt fællesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken . . . kan benyttes i fællesskap av . . . ., idet vi har fundet videregaaende deling utjenlig.
b. At ethvert bruk har faat en for fredning og benyttelse saa hensigtsmæssig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til . . .
Hovedbøllets gjenværende skyld utgjør . . .
Den fraskilte del er git bruksnavn . . .
Bestemmelse angaaende omkostningerne ved forretningens avholdelse og tinglæsning: . . .
Parterne blev gjort bekjendt med at forretningen kan paaankes til overskjøn, forsaavidt angaar skyldansættelsen og den i marken foretagne deling, og at begjæring herom maa være fremmet til sorenskriveren in=(side 2)=den 3 maaneder fra nærværende forretnings tinglæsning. – Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter bedste skjøn og overbevisning og i h. t. avlagt ed eller tilbud om ed. – Vi har bestemt, at . . . . skal besørge forretningen indleveret til sorenskriveren til tinglysning. – ».
https://media.digitalarkivet.no/view/19932/461
https://media.digitalarkivet.no/view/19932/463

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/303317/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-10 14:39

Stempelmerke kr. 5,-

Dagbok nr. 3317 1955
Strinda og Selbu sorenskriverembede

Strinda den 20/5-55.

21/5

Innsending til tinglyst adkomstrett.

Jeg tillater Oskar og Petrine Lokke, fått adkomstrett til sin eiendom, Bromstadveien 49a igjennom min eiendom Bromstadveien 49. Gnr. 14 Bnr 14 Værdien av denne rettighet er anslått til kr. 300.

Påtegn. Lokke.

a/s.

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:
Bromstadvegen 49 B, 7045 Trondheim
Gnr. 14, Bnr. 83, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260108

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Rune Larsson

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 922 46 683

E-post: rune.larsson@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.
