PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

SKYÅSVEGEN 78

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Attester og byggesaker

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260265
Addresse	Skyåsvegen 78		
Postnr.	7045	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Tor Otto Hågensen Olsen		
Selgers navn	Tor Espen Pritsberg		

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

Navn på fullmektig:

Tor Espen Pritsberg

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Selger er innlagt på sykehjem. Fullmektig som ikke har bebodd eiendommen står for salget.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 19.10.2026

Signert av *Tor Espen Pritsberg*

Initialer selger:
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet
Scan QR koden

Gjetnes takst



TILSTANDSRAPPORT

Skyåsvegen 78

7045 TRONDHEIM

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Tomannsbolig	5001/9/471/0/0/0	20.10.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
3	6	20	10	3

Befaring utført den 15.10.2026 av

Martin Gjetnes

Gjetnes Takst AS

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Travbanevegen 1 , 7044 Trondheim

+4799041691

martin@gjetnestakst.no

Gjetnes takst

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.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og 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.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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: Skyåsvegen 78 , 7045, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/9/471/0/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1954

Tomt: 672.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Tor Otto Olsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Halvpart av tomannsbolig. Oppført på en etasje over sokkel og med innredet loft. Grunnmur er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre, kledd med stående trepanel. Saltak tekket med profilerte metallplater. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra 90-tallet da boligen ble bygget ut og flere rom ble renovert/oppusset og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Tilbygg på vestside etablert på slutten av 90-tallet. -Taktekking fra slutten av 90-tallet.-Bad i 1.etasje og loft fra slutten av 90-tallet. - Garasje oppført i ca. 2000.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. 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.

Loft			
BRA-i 50 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 9 m^2
Beskrivelse av BRA-i Soverom, bad, 2 stuer, gang/trapperom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

1.etasje			
BRA-i 142 m^2	**BRA-e** 29 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 38 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, gang/trapperom, stue/spisestue, kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** Frittstående garasje.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse/veranda.

Sokkel			
BRA-i 105 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 33 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, stue/kjøkken, 4 soverom, 2 bad, vaskerom, toalettrom, gang.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

Sum areal			
BRA-i 297 m^2	**BRA-e** 29 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 80 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 326 m^2

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

Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk kan forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet av opprinnelig kjeller/sokkel.

Rom under terreng: Rom i underetasjen er helt eller delvis igjennkledde med plateslåtte vegger og oppforede gulv. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng. På bakgrunn av etableringsåret er det brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer. Utskifting av disse anbefales på sikt. Ytterdører og balkongdører fra 90-tallet. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales.

Terrasse - Loft: Etterslep på vedlikehold registreres. Det registreres stedvis glipper mellom takfolie og spillblikk. Det registreres manglende beslag i overgang mellom gulv-vegg. Ukjent alder på tekkingen,m en det antas at den er fra da tilbygget ble oppført. Tiltak må påregnes.

Veranda - Sokkel : Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Det registreres noe skjevheter i ramme. Dette er trolig pga. sig i søyler/fundamentering.

Takkonstruksjon: Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

Taktekking og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det ble avdekket bulker i plater på tak over entrè i 1.etasjen. Dette er pga snølast og vinkel på taket er for slak. Det anbefales tiltak.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Nedløp er ført ned i overvannsledning. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Bad - 1.etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

Bad - 1.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket. Det registreres lekkasje fra dusjhode på bidè.

Bad - Loft - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Det er installert åpne peis i stue i 1.etasjen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Det er målt total høydeforskjell gjennom stue/spisestue i 1.etasje på over 25 mm. Målt fra åpning mellom stue og kjøkken er bjelkelaget 25 mm lavere ved verandadør enn ved åpning. Dette er pga setninger/sig i tilbygget kort tid etter oppføring. Selger opplyser om at det ikke har vært bevegelse i nyere tid.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

Toalettrom - 1.etasje : Rommet som er av eldre dato har flis på gulv, flis på vegger og folierte plater i himling. Av instsllasjoner er det vegghengt servant og gulvmontert toalett. Natrulig avtrekk via gjennomstrømningsventil som går til tilstøende vaskerom som igjen har sentralt avtrekk. Ingen skader utover normal elde og slitasje på overflater og vannførende installasjoner.

Vaskerom - 1.etasje : Rommet som er av eldre dato har flis på gulv, malt strie på vegger og folierte plater i himling. Av installasjoner er det utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Rommet framstår i den stand som kan forventes med tanke på alder. Rommet vurderes å fungere til sitt bruk. Usikker alder og utførelse på tettesjikt på gulvet.

Kjøkken - Utleiedel - Totalvurdering av ventilasjon:: Eldre ventilator. Utskifting anbefales på sikt.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Vannrør av kobber og avløp av plast. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG 2 settes på bakgrunn av alder på rørene. Det registrers manglende klamring av kobberrør i sokkeletasjen.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereder: : Beredere med usikker fremtidig funksjon (berederen er eldre enn 20 år. Bereder i entré i sokkel har ingen lekkasjesikring eller sluk. Det registreres korrosjon rundt blandeventil på bereder fra 1996.

Terrasse/veranda - 1.etasje : Det registreres setninger/sig i søylepunkt på verandadel, noe som har ført til en knekk midt på terrassedekket. Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak. Selve tekkingen er trolig fra slutten på 90-tallet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad - 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 3 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett ved videre bruk av badet slik det står i dag. Renovering av badet anbefales.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Bad - Loft - Totalvurdering av overflater: Det ble avdekket større sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen. Stedvis motfall på gulvet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - Loft - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Sokkel (Utleiedel) - Totalvurdering av overflater: Det ble avdekket større sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen. Stedvis motfall på gulvet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - Sokkel (Utleiedel) - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 3 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det er usikker fremtidig funksjon på tettesjiktet og eventuelt lekkasjevann/fritt vann kan finne veien inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Sokkel (Utleiedel) - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det er ingen avtrekk på badet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Etasjeskiller - Loft: Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes setninger i konstruksjonen. Det ble målt en høydeforskjell på over 40 mm fra knevegg på sørside til vegg på kobbhus mot nord.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Vaskerom - Sokkel : Rommet som er av eldre dato har malt epoxygulv, flis på vegger og malt panelhimling. Av instsllasjoner er det utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Rommet manglende ventilasjon.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad 2 - Sokkel : Badet er trolig fra 70-tallet og har malt epoxygulv, våtromspanel på vegger og malt panelhimling. Av installasjoner er det servant med underskap og dusjhjørne med garnityr på vegg. Badet må renoveres for å tåle normalt bruk. Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

Bad - 1.etasje - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Dokumentasjon er ikke relevant da badet er over 20 år.

Bad - Loft - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Badet er over 20 år.

Bad - Sokkel (Utleiedel) - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025).

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
19.10.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning sammenlignes med reviderte plantegninger fra 1999. Bad og soverom i tilbygg i 1.etasjen er byttet om. Loftstue ved trapp på loftet er beskrevet som kott. Det ene badet og gangen i sokkel er beskrevet som 2 boder. Det er etablert et ekstra soverom i deler av opprinnelig stue/kjøkken i sokkel. Entré i sokkel er tilbygg som ikke kommer fram i godkjente tegninger.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Flere av de ovennevnte avvikene fra opprinnelige tegninger er søknadspliktige tiltak.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger brukstillatelse datert 22.12.1954. Det foreligger ferdigattest for oppføring av garasje datert 11.01.2000.

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

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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/skjevheter eller tegn til jordrykk?
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 er likevel noen setninger i tilbygget grunnmur som er synlig ved nivellering av bjelkelag i 1.etasje og loft.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Årsak/ konsekvens
Alder på grunnmuren. Ingen direkte konsekvenser. Anbefaler likevell å holde muren under oppsikt for eventuel videre utvikling.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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:
Drenering og utvendig fuktsikring antas å være fra slutten på 90-tallet.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Ingen synlig knotteplast.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Flatt terreng på gårdsplassen.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Tidvis kapillært opptrekk kan forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet av opprinnelig kjeller/sokkel.

Årsak/konsekvens
Usikker fremtidig funksjon på drenering og utvendig fuktsikring. Ved svikt i drenering kan man oppleve tilsig av fukt i rom under terreng.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Kommentar:
Hulltaking ble utført i utlektet vegg på kjøkken. Det registreres bruk av damsperre bak panel.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Ventiler i grunnmur og spalteventiler på vinduene.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Rom i underetasjen er helt eller delvis igjennkledde med plateslåtte vegger og oppforede gulv. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.
På bakgrunn av etableringsåret er det brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales.

Årsak/konsekvens
Bruk av damsperre på utlektede vegger på grunnmuren. Ved bruk av damsperre i utlektede vegger under terreng kan fukt ble kapslet inne.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Utvendig kledning ble trolig skiftet ut ifm tilbygget på slutten av 90-tallet.

Fasade
Stående trekledning

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

Kommentar:
Sprekker nederst på enkelte bord i form av soltørking.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.
Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Årsak/konsekvens
Manglende lufting føre til fukt mellom kledning og veggkonstruksjon, med risiko for råte og fuktskader i kledning og konstruksjon.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass

Generell beskrivelse av dører
Veradnadører i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og dører er primært fra slutten på 90-tallet.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer. Utskifting av disse anbefales på sikt.
Ytterdører og balkongdører fra 90-tallet. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales.

Årsak/konsekvens
Usikker fremtidig funksjon på vinduer og verandadør. Punktering av glassene kan oppstå.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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:
Terrasse - Loft

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Kommentar:
Det er påvist begrenset fall på tekkingen.

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Etterslep på vedlikehold registreres. Det registreres stedvis glipper mellom takfolie og spillblikk. Det registreres manglende beslag i overgang mellom gulv-vegg. Ukjent alder på tekkingen,m en det antas at den er fra da tilbygget ble oppført. Tiltak må påregnes.

Årsak/konsekvens
Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med økt fare lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

HMS vurdering
Rekkverkshøyde er ikke ihht dagens krav.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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:
Terrasse/veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Ja

Kommentar:
Det registreres knekk i dekket i overgang mellom terrasse og veranda på søyler.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
Rekkverk er rundt 98 cm høyt.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Kommentar:
Takterrasse er tekket med takfolie.

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Kommentar:
Det er påvist begrenset fall på tekkingen. Det er etablert tiltak mellom sperrer på verandadel med godt fall mot takrenne i front.

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det registreres setninger/sig i søylepunkt på verandadel, noe som har ført til en knekk midt på terrassedekket. Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak. Selve tekkingen er trolig fra slutten på 90-tallet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/konsekvens
Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med økt fare lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

HMS vurdering
Rekkverkshøyde er ikke ihht dagens krav.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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:
Veranda.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Ja

Kommentar:
Stedvis skjevheter i konstruksjonen registreres.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Det registreres noe skjevheter i ramme. Dette er trolig pga. sig i søyler/fundamentering.

Årsak/konsekvens
Skjevheter i ramme. Svikt i konstruksjon ved videre sig i søyler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler å rette opp skjevheter i ramme ved å jekke opp og skifte ut søyler.

HMS vurdering
Rekkverkshøyde er ikke ihht dagens krav.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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:
Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

Årsak/konsekvens
Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Eventuell kondens som oppstår i konstruksjonen luftes ikke ut like effektivt.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Tekkingen og beslagene antas å være fra slutten av 90-tallet.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Granulerte aluminiumspanner

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Er undertak over 13 år?
Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det ble avdekket bulker i plater på tak over entrè i 1.etasjen. Dette er pga snølast og vinkel på taket er for slak. Det anbefales tiltak.

Årsak/konsekvens
Usikker fremtidig funksjon på undertak og beslag. Små lekkasjer kan oppstå ved gjennomføringer.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.
Nedløp er ført ned i overvannsledning. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Årsak/konsekvens
Oppnådd alder på renner og nedløp. Stedvis lekkasjer fra skjøter og bend.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

14 Bad - 1.etasje

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Badet er fra da tilbygget ble oppført på slutten av 90-tallet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG IU

Kommentar:
Dokumentasjon er ikke relevant da badet er over 20 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malte plater i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Moderat fall på gulv. Stedvis ujevnt fall på gulv mot slukene.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.
Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

Årsak/konsekvens
Fallforhold på gulv oppfyller ikke dagens krav. Eventuelt lekkasjevann kan finne veien ut av rommet.

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

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone og under badekaret. Mansjett ikke synlig.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
TG 3 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett ved videre bruk av badet slik det står i dag. Renovering av badet anbefales.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

Årsak/konsekvens
Usikker fremtidig funksjons på tettesjiktet. Ved videre eksponering av fritt vann på overflatene kan fukt finne veien inn i konstruksjonen.

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.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Badekar, Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Bidè

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket. Det registreres lekkasje fra dusjhode på bidè.

Årsak/konsekvens
Usikker fremtid funksjon på vannførende installasjoner. Lekkasjer og svikt kan oppstå.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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

Kommentar:
Ved hulltaking i tilstøtende vegg for dusjsone ble det ikke registrert symptomer på fukt der hullet ble påført.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

15 Bad - Loft

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet antas å være fra da tilbygget ble oppført, på slutten av 90-tallet.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG IU

Kommentar:
Badet er over 20 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, folierte plater i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Større sprekker i flis på gulv.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Stedvis motfall måles på gulvet.

Totalvurdering av overflater TG 3

Kommentar:
Det ble avdekket større sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen. Stedvis motfall på gulvet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Årsak/konsekvens
Fallforhold på gulv oppfyller ikke dagens krav. Eventuelt lekkasjevann kan finne veien ut av rommet. Skader på flis på gulv.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Årsak/konsekvens
Usikker fremtidig funksjons på tettesjiktet. Ved videre eksponering av fritt vann på overflatene kan fukt finne veien inn i konstruksjonen.

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.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk men mangler spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Årsak/konsekvens
Usikker fremtid funksjon på vannførende installasjoner. Lekkasjer og svikt kan oppstå.

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

Kommentar:
Ved hulltaking i tilstøtende vegg for dusjsone ble det ikke registrert symptomer på fukt der hullet ble påført.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

16 Bad - Sokkel (Utleiedel)

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Trolig er badet fra slutten av 90-tallet.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG IU

Kommentar:
Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025).

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, folierte plater i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Sprekker i vegg og gulvflis registreres.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Stedvis motfall måles på gulvet.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Det ble avdekket større sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen. Stedvis motfall på gulvet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Årsak/konsekvens
Fallforhold på gulv oppfyller ikke dagens krav. Stedvis motfall på gulv. Eventuelt lekkasjevann kan finne veien ut av rommet. Skader på flis på gulv.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring under dusjkabinett. Mansjett ikke synlig.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
TG 3 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det er usikker fremtidig funksjon på tettesjiktet og eventuelt lekkasjevann/fritt vann kan finne veien inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Årsak/konsekvens
Usikker fremtidig funksjons på tettesjiktet. Ved videre eksponering av fritt vann på overflatene kan fukt finne veien inn i konstruksjonen.

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.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til avtrekk på våtrommet.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 3

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det er ingen avtrekk på badet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Årsak/konsekvens
Usikker fremtid funksjon på vannførende installasjoner. Lekkasjer og svikt kan oppstå. Manglende ventilering av rommet. Fuktig luft føres ikke ut av rommet men belaster overflatene.

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

Kommentar:
Vegger i dusjsone grenser mot yttervegg/grunnmur og vegg med kjøkken.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

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 manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Det er installert åpne peis i stue i 1.etasjen.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Årsak/konsekvens
Alder på pipeløp og ildsted. Pipebrann kan oppstå.

HMS vurdering
Det er ikke framlagt tilsynsrapport på pipe/ildsted.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

18 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:
Generelt skjevheter i alle etasjer grunnet alder samt setning på tilbygg mot vest.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er målt total høydeforskjell gjennom stue/spisestue i 1.etasje på over 25 mm. Målt fra åpning mellom stue og kjøkken er bjelkelaget 25 mm lavere ved verandadør enn ved åpning. Dette er pga setninger/sig i tilbygget kort tid etter oppføring. Selger opplyser om at det ikke har vært bevegelse i nyere tid.

Årsak/konsekvens
Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Først og fremst etstetiske konsekvenser.

19 Etasjeskiller - Loft TG 3

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

Type:
Tre/bjelkelag

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

Kommentar:
Generelt store skjevheter i bjelkelaget avdekket.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes setninger i konstruksjonen. Det ble målt en høydeforskjell på over 40 mm fra knevegg på sørside til vegg på kobbhus mot nord.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/konsekvens
Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av rådgivende ingeniør.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

20 Innvendig trapp — TG 1

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trappen framstår i normalt god stand. Ingen konstruksjonsmessig skader avdekket.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappene er av eldre dato. Det ble ikke registrert tegn til skader eller svikt. Det bemerkes manglende håndløper på vegg på begge trappene. Trapp mellom 1.etasje og sokkel var plombert på befaringsdagen.

HMS vurdering:
Høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift.
Det mangler håndløper.

21 Toalettrom - 1.etasje — TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som er av eldre dato har flis på gulv, flis på vegger og folierte plater i himling. Av instsllasjoner er det vegghengt servant og gulvmontert toalett. Natrulig avtrekk via gjennomstrømningsventil som går til tilstøende vaskerom som igjen har sentralt avtrekk. Ingen skader utover normal elde og slitasje på overflater og vannførende installasjoner.

Årsak/konsekvens
Usikker fremtidig funksjon på vannførende installasjoner. Lekkasjer/svikt kan oppstå.

22 Vaskerom - 1.etasje — TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som er av eldre dato har flis på gulv, malt strie på vegger og folierte plater i himling. Av installasjoner er det utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Rommet framstår i den stand som kan forventes med tanke på alder. Rommet vurderes å fungere til sitt bruk. Usikker alder og utførelse på tettesjikt på gulvet.

Årsak/konsekvens
Usikker fremtidig funksjon tettesjikt på gulvet. Lekkasjer/svikt kan oppstå.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

23 Vaskerom - Sokkel TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som er av eldre dato har malt epoxygulv, flis på vegger og malt panelhimling. Av instsllasjoner er det utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Rommet manglende ventilasjon.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/konsekvens
Manglende ventilering av rommet. Usikker fremtidig funksjon på vannførende installasjoner. Lekkasjer/svikt kan oppstå.

24 Bad 2 - Sokkel TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Badet er trolig fra 70-tallet og har malt epoxygulv, våtromspanel på vegger og malt panelhimling. Av installasjoner er det servant med underskap og dusjhjørne med garnityr på vegg. Badet må renoveres for å tåle normalt bruk.
Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

Årsak/konsekvens
Utskifting av vanntett sjikt må påregnes i løpet av relativt kort tid på grunn av oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid og usikker fremtidig funksjon. Våtrommet står foran full oppgradering. Uten tiltak er det økt risiko for lekkasje og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler dersom funksjonen svikter.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

25 Kjøkken - Hoveddel

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.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

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

Kommentar:
Noe fuktmerker i bunn på skap under oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ventilator fungerte som normalt ved enkel funksjonstest.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

26 Kjøkken - Utleiedel

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.

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

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

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 2

Kommentar:
Eldre ventilator. Utskifting anbefales på sikt.

Årsak/konsekvens
Usikker fremtidig funksjon på ventilator. Matos trekkes ikke ut av boligen.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon, Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
1.etasje og deler av loftet har balansert ventilasjonsanlegg. Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.
Boligens areal forøvirg er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

28 Innvendige vann og avløpsrør

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.

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

Kommentar:
Lokale endringer ble utført ifm oppføring av tilbygg og oppussing av våtrom og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Gang i sokkel.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Nei

Kommentar:
Stengekranen er ikke testet da den er av eldre type/dato og det er usikkert om denne er trygg å skru på.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Ja

Kommentar:
Noe kondens avdekket på rør på inntaket.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 2

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG 2 settes på bakgrunn av alder på rørene. Det registrers manglende klamring av kobberrør i sokkeletasjen.

Årsak/konsekvens
Oppnådd alder og usikker fremtidig funksjon. Lekkasje og tilstoppinger kan oppstå.

Bilder



Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2003 er installert på vaskerom i sokkel. Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 1996 er installert i entrè i sokkel.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 2

Kommentar:
Beredere med usikker fremtidig funksjon (berederen er eldre enn 20 år. Bereder i entré i sokkel har ingen lekkasjesikring eller sluk. Det registreres korrosjon rundt blandeventil på bereder fra 1996.

Årsak/konsekvens
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler utskifting av beredere og flytting av bereder i entrè i sokkel til rom med sluk.

29 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk, vedovn

Kommentar:
Oppvarmingskilder i boligen er ikke funksjonstestet.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

30 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?
Gang/trapperom i 1.etasjen. Vaskerom i sokkel.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ukjent når det sist ble gjort oppgraderinger/utskiftninger på det elektriske anlegget.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

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

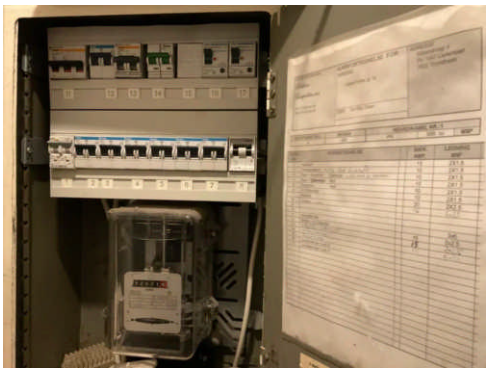
Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

SKYÅSVEGEN 78 - 5001/9/471/0/0/0

Bilde



1.etasje



Sokkel

Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Det er ikke framlagt rapport for EL-kontroll av boligen. Det er heller ikke framlagt samsvarserklæring på det som er utført på det elektriske anlegget.

31 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Ja

Kommentar:
Det ble avdekket avføring fra mus i skap under oppvaskkum på kjøkken i 1.etasjen.

Er det gjort tiltak?
Nei

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Anbefaler ytterligere undersøkelser og tiltak.

32 Frittstående garasje TG 1

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Frittstående garasje fra ca. 2000. Oppført på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjonen i bindingsverk av tre, kledd med stående trepanel utvendig. Saltak tekket med profilerte metallplater. Isolert leddport. Et rom i er isolert og innredet som hobbyrom/kontor. Ingen skader utover normal elde og slitasje på bygget.

Gjetnes takst

Skyåsvegen 78
Sokkel



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

Gjetnes takst

Skyåsvegen 78

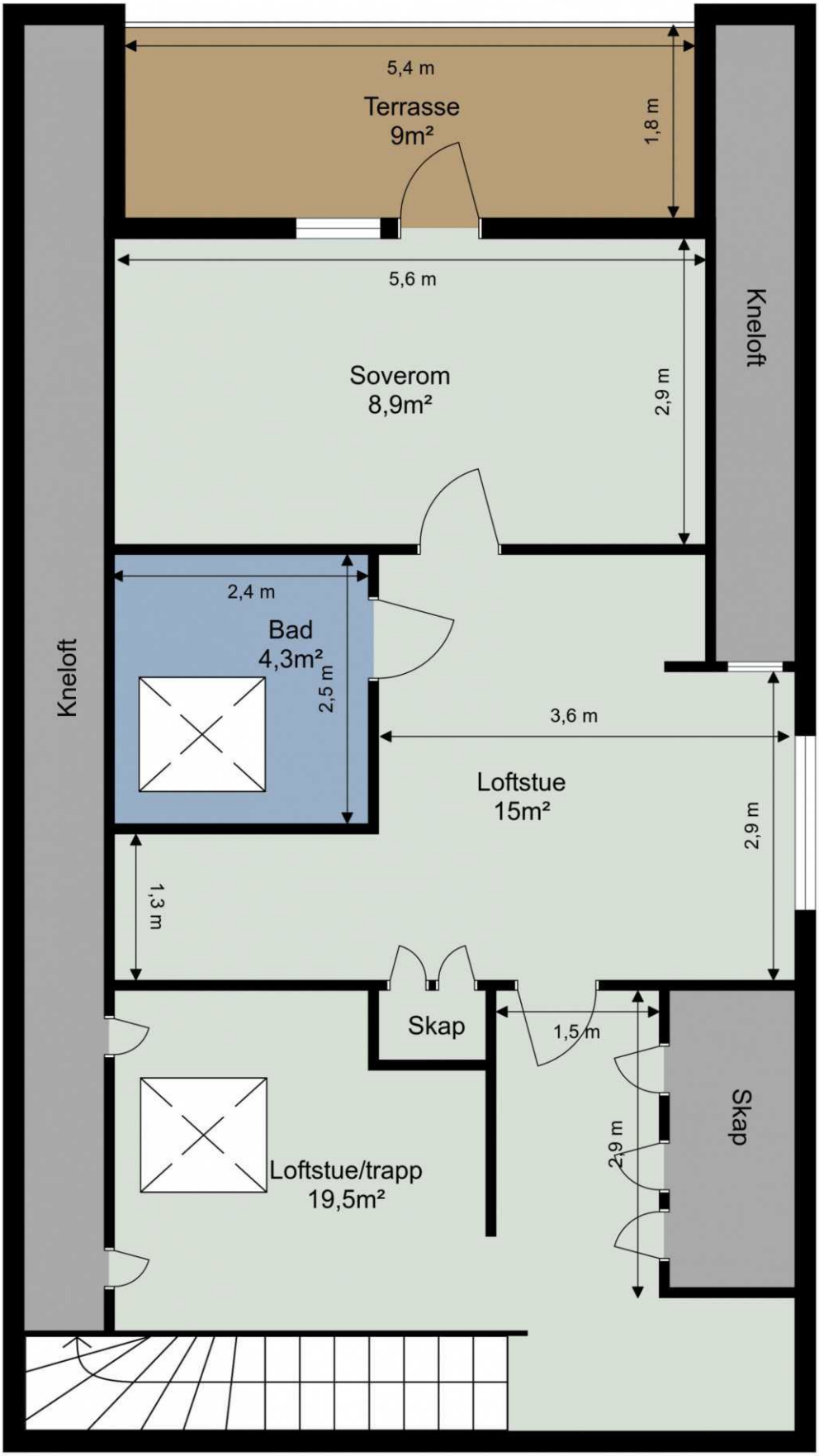
1. Etasje



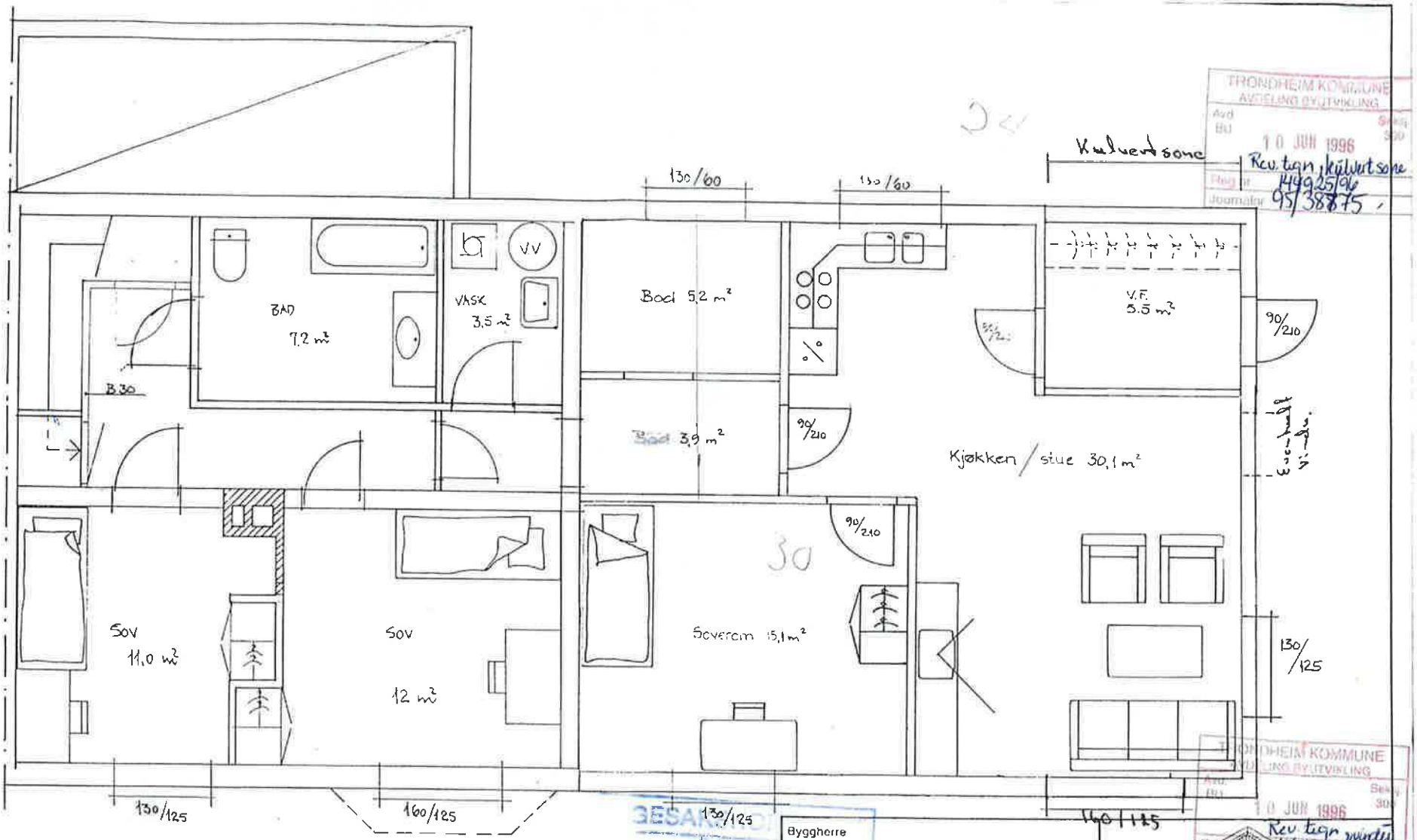
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Skyåsvegen 78
Loft



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



SOKKEL ETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd BU
10 JUN 1996
Rev. tegn, kulvertsone
Reg.nr 14425/96
Journalnr 95/38875

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd BU
10 JUN 1996
Rev tegn gjerder
Reg.nr 14472/96
Journalnr 95/38875

BESAKRET

TRONDHEIM
AVDELING
Avd BU
24 MAI 1996
Reg.nr
Journalnr 95/38875

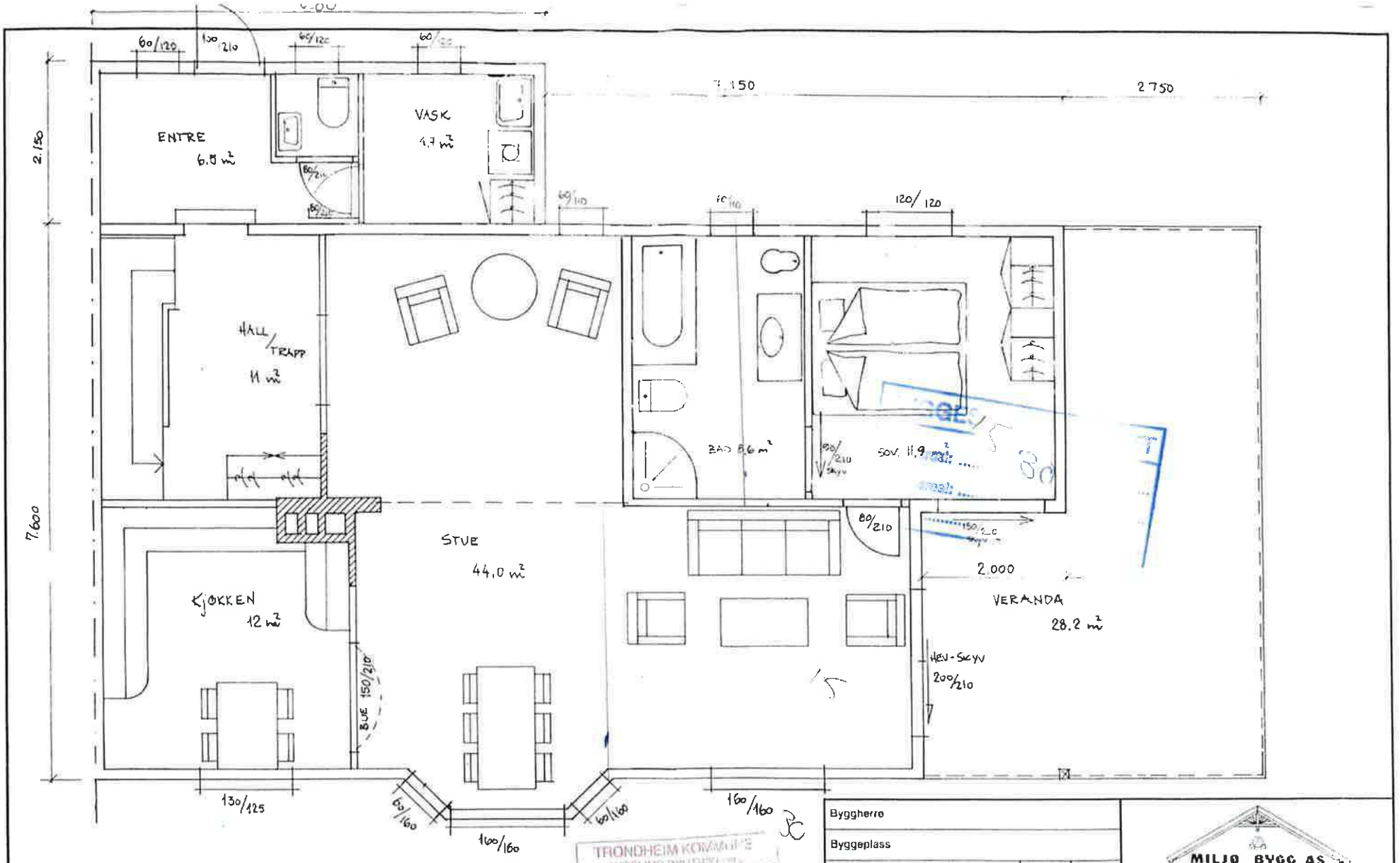
Byggherre			
Byggeplass			
Komm.		G. nr	B. nr.
Mål 1:50	TYPE		
Tegn.	J.F.	04.11.94	
Rev.	J.F.	07.11.94	kjeller
Rev.	H.A.	06.05.96	1. etg
Rev.	H.A.	07.05.96	2. etg /loft
Rev.	H.A.	15.05.96	
Rev.	H.A.	22.05.96	SUM

MILJØ BYGG AS
KLÆBU TELF. 72 83 10 33

TILBYGG

BRA		BA	GRUNN FLATE

A.S TOPPKOPI ...



PLAN 1. ETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd BU
24 MAI 1996
Dok.nr. 92/38875

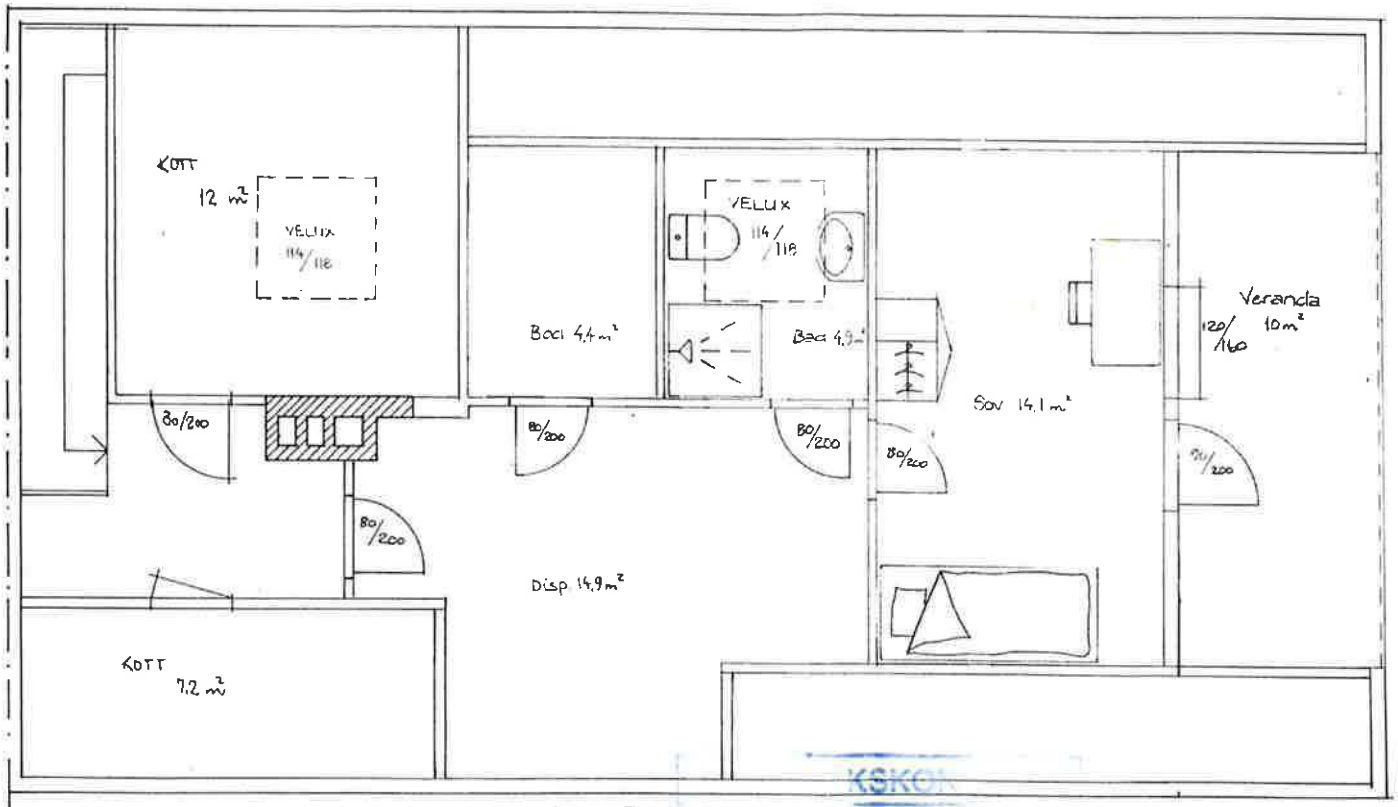
Byggherre			
Byggeplass			
Komm.		G. nr	B. nr.
Mål 1:50	TYPE		
Tegn.	JF	04.11.94	
Rev	J.F.	07.11.94	kjeller
Rev	H.A.	06.05.96	1. etg
Rev	H.A.	07.05.96	2. etg /loft
Rev	H.A.	15.05.96	
			SUM

MILJØ BYGG AS
KLÆBU TELF. 72 83 10 33

TILBYGG

BRA		BA	GRUNN FLATE

A5 TEGNKOP JF.



VINDU TILPASSES ETTER MÅL PÅ STEDET.

LOFTSETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
24 MAI 1996
Reg.nr
Journalnr 95/38875

KØKKEN

8

Byggherre			
Byggeplass			
Komm.		G. nr	B. nr
Mål 1:50	TYPE		
Tegn.	JF	07.11.94	
Rev.	H.A.	06.05.96	kjeller
Rev.	H.A.	15.05.96	1. etg
Rev.	H.A.	22.05.96	2. etg /loft
			SUM

MILJØ BYGG AS
KLÆBU TELF 72 83 10 33

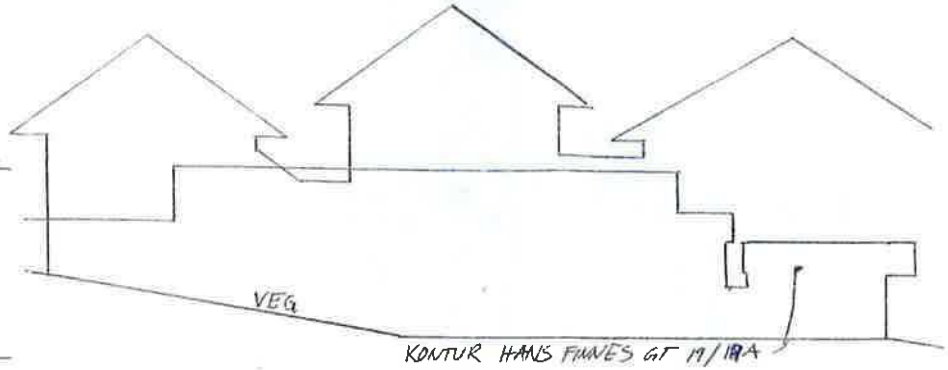
TILBYGG

BRA		BA	GRUNN FLATE

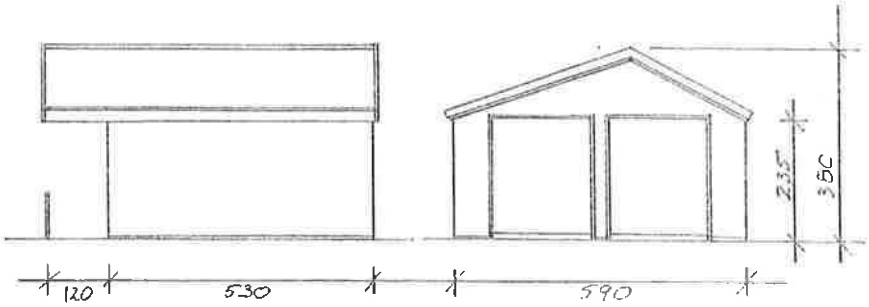
A STORAKOA



FASADE SØR-VEST

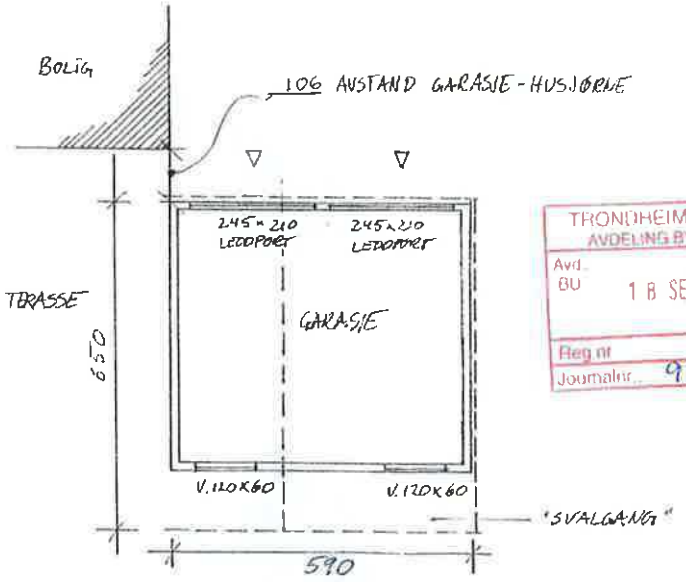


KONTUR HANS FINNES GT 19/19A
CA: 1:200



GARASJE NORD-VEST

GARASJE NORD-ØST

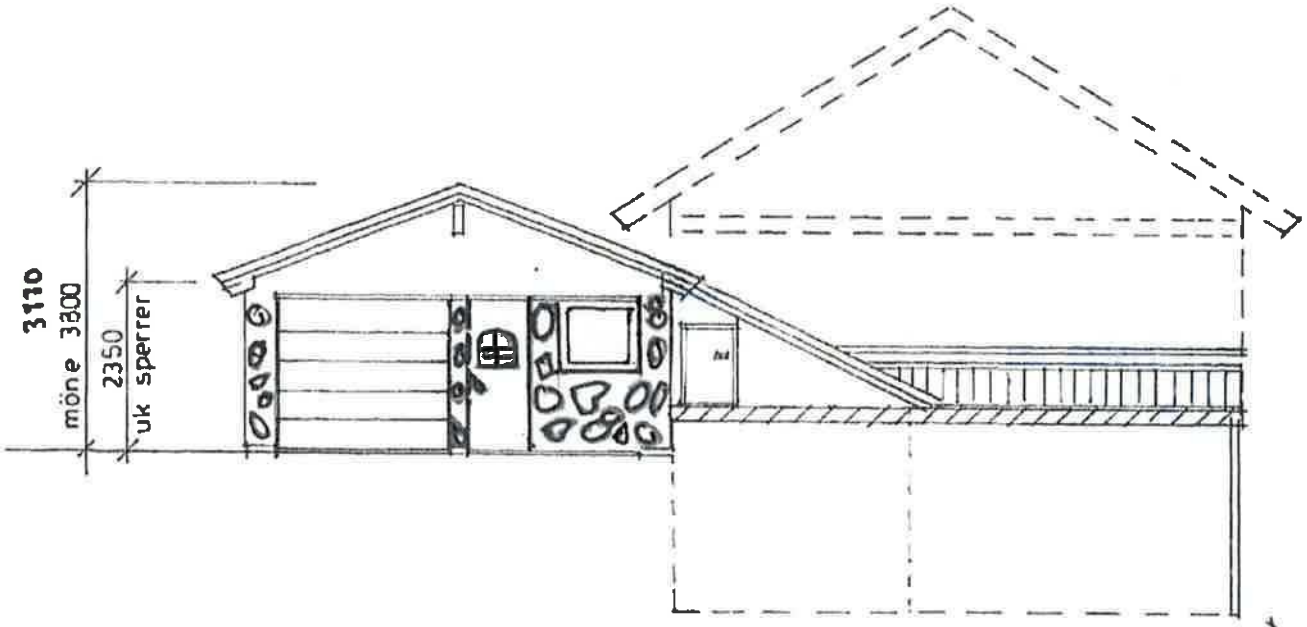


PLAN GARASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
1 8 SEPT 1998
Seksj. 300
Reg nr
Journalnr. 97/10736

GARASJE OTTO OLSEN
REVIDERTE GARASJETEGNINGER
SEPT. 98 MÅL 1:100
HANS FINNES GT 19/19A

Endring av garasjefasade øst

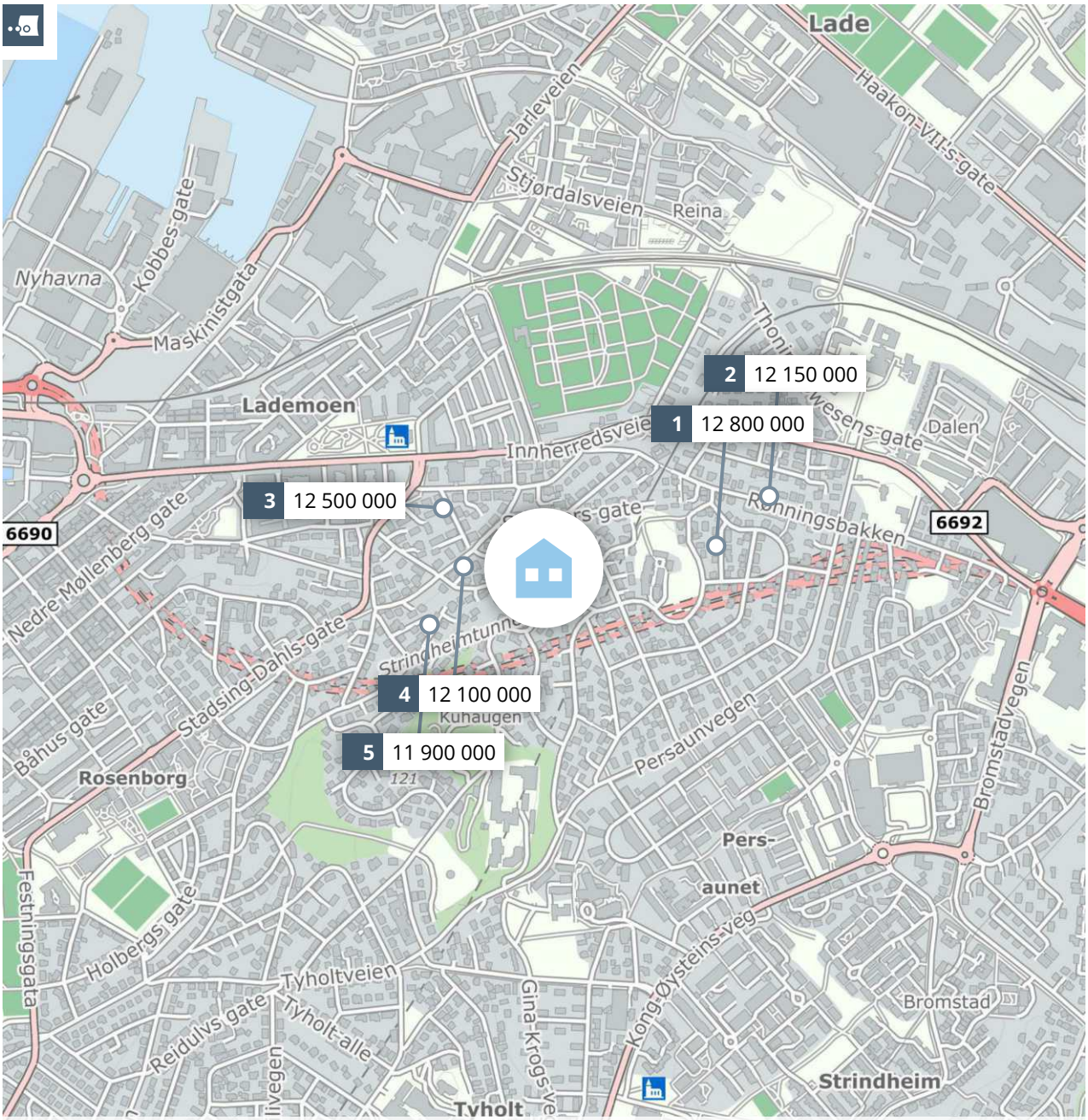


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
13 OKT 1999
HRW
LJC
Reg.nr.: 101477/99
Journalnr.: 97/10736-042

TOR OTTO OLSEN, HANS FINNESGT. 19 – OMBYGGING GARASJE-FASADE NORD-ØST MÅL 1:100 20.11.1998

Revidert 30-9-99

Grimstad og Tønsager AS
Sivilarkitekter
Innherredsvn. 9
7014 TRONDHEIM
Tlf. 73 51 16 10 Fax 73 51 15



Meglers verdivurdering

SKYÅSVEGEN 78

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 27.10.2026

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: Magne O. Opheim.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Skyåsvegen 78, 7045 TRONDHEIM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 9 BNR 471 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STRINDHEIM 10

Verdivurdert til

11 990 000

-	11 990 000	40 370
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	297 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

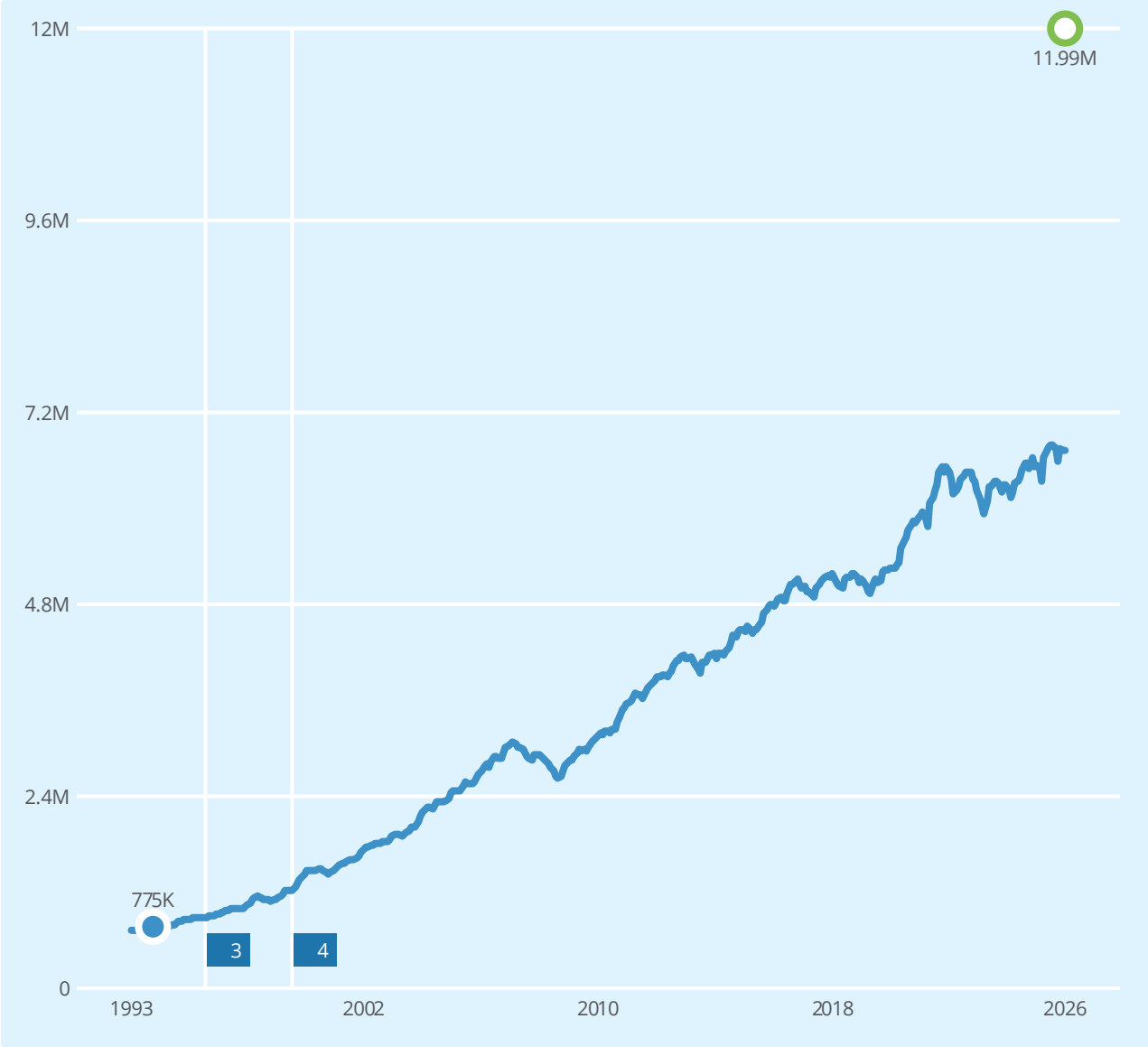
Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lauritz Jenssens gate 3 301 m² 1925 865 m² 6 sov	16.09.2025	12 490 000	**12 800 000**	0	12 800 000	**42 525**
2	Rønningsbakken 20 273 m² 1955 954 m² 8 sov	17.10.2023	11 990 000	**12 150 000**	0	12 150 000	**44 505**
3	Hans Finnes gate 1 A 196 m² 2018 344 m² 5 sov	26.03.2026	12 890 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**63 776**
4	Bakkaunvegen 6 182 m² 1951 803 m² 5 sov	20.05.2026	12 490 000	**12 100 000**	0	12 100 000	**66 484**
5	Åsbakken 6 305 m² 1915 929 m² 4 sov	31.10.2025	11 900 000	**11 900 000**	0	11 900 000	**39 016**

Verdien er basert på en vurdering av boligen og en sammenligning av andre hus som er solgt i området.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.09.1994		28.09.1994	-	775 000	-	775 000	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Tomannsboliger til salgs i 7045 TRONDHEIM nå

2
tomannsboliger til salgs

11.1M
10.8M
10 370 000 Prisantydning i snitt
10.2M
9.9M
9.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Tomannsboliger solgt i 7045 TRONDHEIM siste 9 mnd

15
tomannsboliger solgt

7.5M
7 457 000 Salgspris i snitt
7 383 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.2M

Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

50 003 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
48 195 Østbyen bydel i snitt siste 9 mnd

40 370 Skyåsvegen 78 Totalpris 11 990 000

Energiattest



Adresse **Skyåsvegen 78, 7045 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371388**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182143804**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **471**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **250,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **250,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **256,06**

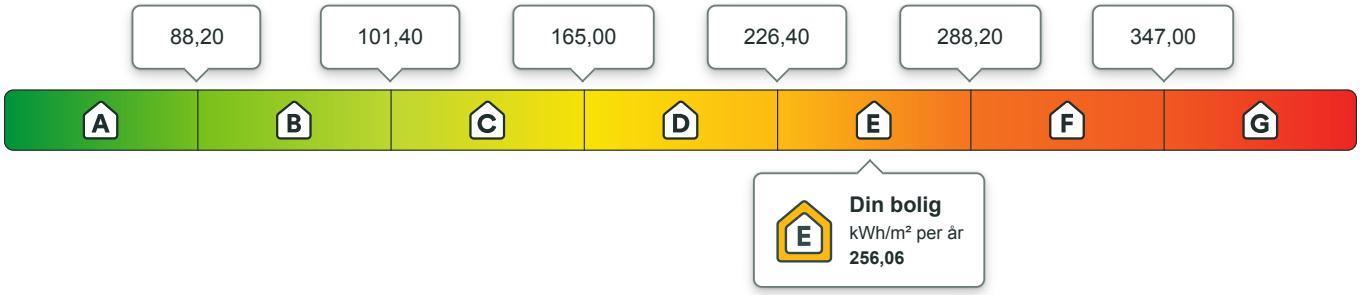
Skyåsvegen 78, 7045 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
66 414,59	**265,66**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skyåsvegen 78, 7045 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Skyåsvegen 78, 7045 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: 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 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 26: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 27: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0718/96

Tor Otto Olsen
Væretrøa 78
7053 RANHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/38775/1995 oppgis ved alle henvendelser	Dato 10.06.96

HANS FINNES GATE 19, BYGGESØKNAD FOR TILBYGG / ENDRING BOLIG OG GARASJE

Byggested: HANS FINNES GATE 19 G.nr.: 9/471
Byggherre: Tor Otto Olsen
Anmelder: Tor Otto Olsen

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

Innledning/saksframstilling
Søknaden er mottatt 22.06.95.

Søknaden omfatter tilbygg til den ene halvpart av vertikaldelt tomannsbolig samt riving av eksisterende enkelgarasje og oppføring av ny dobbelgarasje.

Søknaden er tidligere behandlet og avslått i delegasjonssak DB 0455/96 den 22.04.96.

Reviderte tegninger og situasjonsplan mottatt 24.05.96 inkl. påførte supplerende revisjoner 10.06.96 legges til grunn for ny behandling av søknaden.

Revidert søknadsmateriale viser 1 bruksenhet i sokkeletasjen. Denne bruksenheten inneholder kombinert kjøkken / stue, 3 soverom, bad, vaskerom og boder. Bruksareale for sokkeletasjen er øket med ca. 16,5 m² ved at den nå vises i flukt med overliggende terrasse.

Bebygd areale for 1. etasje gjøres mindre ved at tidligere romsone for bibliotek utgår.

Tegningene viser omarbeidet og redusert loftsutbygging. Takflate med full mønehøyde trekkes ca. 2,0 m tilbake og det etableres terrasse i tilknytning til loftsarealet. Terrassens sidebrystninger utføres som forlengelse av nedre del av takflater.

Ny dobbelgarasje vises med redusert mønehøyde ved at takvinkel er redusert fra ca. 32,5° til ca. 20°.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: 942 110 464

Planstatus
Eiendommen omfattes av vedtekter til "Reguleringsplan over del av Rydningsmarken og Rydningen til Persauneveien", R1, stf. 12.05.49 og endret reguleringsplan "Regulering av terrassehus med 13 leiligheter på eiendommen Jebeveien 21, og regulering av øvre del av Jebeveien til felles avkjørsel", R1i, av dato 21.01.75.

Den omsøkte etablering av 1 bruksenhet i sokkeletasjen krever at det dispenseres fra pkt. 4 i gjeldende reguleringsvedtekter for innredning av flere leiligheter enn bestemt i planen for hvert enkelt våningshus.

Eiendommen har avkjørsel fra del av Jebeveien som er regulert til felles avkjørsel / gangveg.

Det foreligger tinglyst erklæring av dato 21.05.85 angående rett til føring av ledningstrasé for vann- og avløp over eiendommen fra Jebeveien 21, 23, 25, 27 og 29.

Merknader
Angående tidligere merknader til byggesaken fra gjenboere i Jebeveien vises til delegasjonssak DB 0455/96.

Vurdering/begrunnelse
Byggesakskontoret finner det rimelig å kunne dispensere fra reguleringsvedtektenes pkt. 4 for 1 bruksenhet i sokkeletasjen. Boligen har fra før soverom i sokkeletasjen.
Tomten gir tilstrekkelig plass for uteopphold for 1 bruksenhet i sokkeletasjen, og eksisterende bruksenhet vil få hensiktsmessig plass for uteopphold på nyetablerte terrasser.

Øket parkeringskrav p.g.a. 1 bruksenhet i sokkeletasjen løses ved at det etableres 2 biloppstillingsplasser foran ny dobbelgarasje langs Jebeveien.

Byggesakskontorets tidligere anbefalinger i delegasjonssak DB 0455/96 synes i hovedsak å være etterkommet i det reviderte søknadsmaterialet. Antall bruksenheter er redusert og følgelig parkeringskravet for eiendommen. Utsiktsforhold for gjenboere i Jebeveien er etter Byggesakskontorets vurdering i tilstrekkelig grad ivaretatt ved den reduserte loftsutbyggingen og senking av garasjetakets mønehøyde. Den omsøkte utbygging synes derfor ikke å påføre gjenboere større ulemper i form av redusert utsikt enn det som må kunne aksepteres ved utbygging / fortetting i et strøk av denne karakter.

Den omsøkte utbygging slik reviderte tegninger viser medfører at ledningstrasé for gjenboere i Jebeveien 21, 23, 25, 27 og 29 blir overbygget. Byggherren har i denne forbindelse redegjort for at ledningene vil bli omlagt i kulvert under nytt gulv for utvidet sokkeletasje. Byggesakskontoret anser forøvrig dette for et privatrettslig forhold som bør ivaretas av eventuell avtale mellom byggherre og gjenboere for å sikre mulighet for fremtidig vedlikehold av deres ledninger.

Garasjens avstand til felles tomtegrense mot Jebeveien 21 er oppgitt til 2,6 m. Denne tomtegrensen ligger i del av Jebeveien som er regulert til felles avkjørsel / gangveg. Garasjen er ikke inntegnet på kartgrunnlag som viser regulert felles avkjørsel / gangveg, men etter Byggesakskontorets antakelse vil garasjens avstand fra regulert vegtrasé bli ca. 1,5 m. Byggesakskontoret finner å kunne akseptere denne avstand.

Garasjens avstand til felles tomtegrense mot Hans Finnes gt. 17 blir ca. 3,0 m. Det foreligger erklæring fra nabo som tillater dette.

Garasjens avstand til boligen er vist 1,2 m. Siden boligen skal inneholde 2 bruksenheter må garasjens avstand til boligen være 2,0 m eller eller den må utføres med skillekonstruksjoner i brannklasse B 30 eller innvendig kledning K1 A. Kfr. byggeforskriftene kap. 34:44.

Mellom bruksenhetene må det etableres brannskiller med brannmotstand minst B 30. Kfr. byggeforskriftene kap.30 og kap. 31.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Garasjen tillates plassert som vist på situasjonsplanen. Minste avstand til del av Jebeveien som er regulert til felles avkjørsel / gangveg tillates å være 1,5 m og avstand til tomtegrense mot Hans Finnes gt. 17 tillates å være ca. 3,0 m.

Det dispenseres i samsvar med plan- og bygningsloven § 7 fra reguleringsvedtektene pkt. 4 for 1 bruksenhet i sokkeletasjen. Det vises til forannevnte begrunnelse.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A 0 Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Utstikking skal rekvireres gjennom Byggesakskontoret.

B3 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

B4 Sanitærmelding skal være godkjent.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 Pipe med ildsteder må ha lovlig avstand til treverk. Kfr. kap. 49.

C2 Samtlige oppholdsrom må få rømningsveger i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.

C3 Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.

C4 Røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.

C5 Boligen må forsynes med brannslokningsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.

C6 Samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.

C7 Garasjen må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.

C8 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

C9 Materialer, detaljering, farge og taktekking skal harmonere med bestående bygg.

C10 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

RIVINGSARBEIDER

D1 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

ANDRE VILKÅR:

E1 Før arealene tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

Gunnar Leikvam
leder

Anders Nohre
saksbehandler

Kopi til:
-Stein Olsen, Jebeveien 21, 7043 Trondheim.
-Sigbjørn Eilertsen, Jebeveien 23, 7043 Trondheim.
-Petter Borchgrvink, Jebeveien 25, 7043 Trondheim.
-Knut Larsen, Jebeveien 27, 7043 Trondheim.
-Patrick A. Vogel og Trine Lise Dahl, Jebeveien 29, 7043 Trondheim.
-Per og Marit Skjæveland, Hans Finnes gt. 19 A, 7045 Trondheim.
-Advokat M.N.A. Christian Wiig v/adv. flm. Håkon Knudsen, Postboks 896, Sentrum, 7001 Trondheim.

Vedlegg
%%%:::...

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

BYGGETILLATELSE

Tor Otto Olsen
Væretrøa 78
7053 RANHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/38775/1995 oppgis ved alle henvendelser	Dato 29.07.1996

BYGGHERRE: Tor Otto Olsen
BYGGESTED: HANS FINNES GATE 19 G.NR: 9/471
ARBEIDES ART: TILBYGG/ENDR.
BYGGETS ART: BOLIG

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av Bygningsrådet/Byggesakskontoret 10.06.96 i sak nr.: DB 0718/96.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før eventuelle betingelser i vedtaket er oppfylt.

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, jf plan- og bygningslovens § 96.

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

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

Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det avtales med Byggesakskontoret.

Med hilsen

Kåre Rypdal
bygningssjef

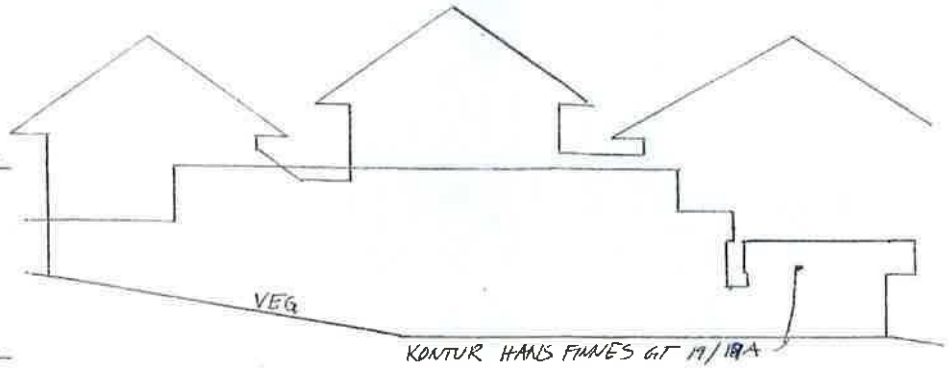
Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

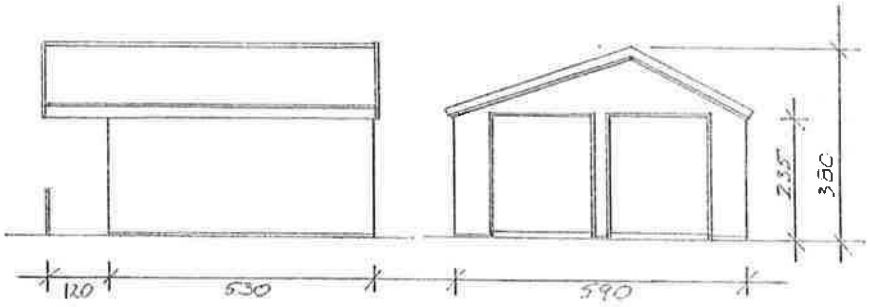
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: 942 110 464



FASADE SØR-VEST

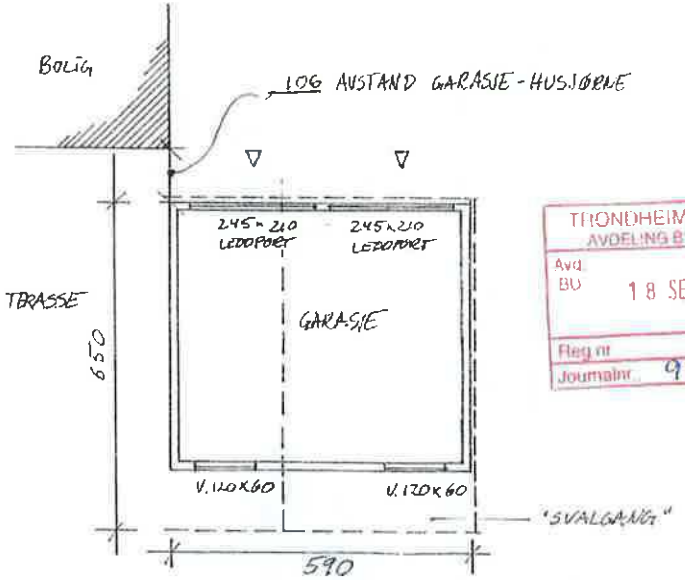


KONTUR HANS FINNES GT 19/19A
CA: 1:200



GARASJE NORD-VEST

GARASJE NORD-ØST

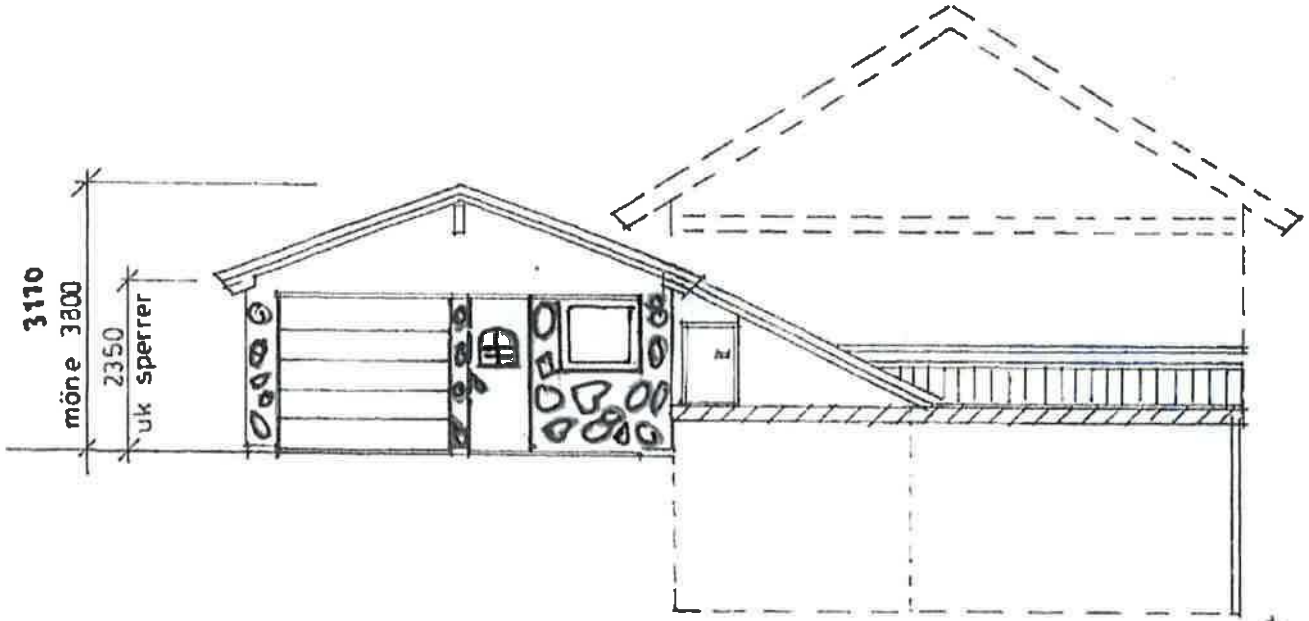


PLAN GARASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
18 SEPT 1998
Seksj. 300
Reg.nr.
Journalnr. 97/10736

GARASJE OTTO OLSEN
REVIDERTE GARASJETEGNINGER
SEPT. 98 MÅL 1:100
HANS FINNES GT 19/19A

Endring av garasjefasade øst

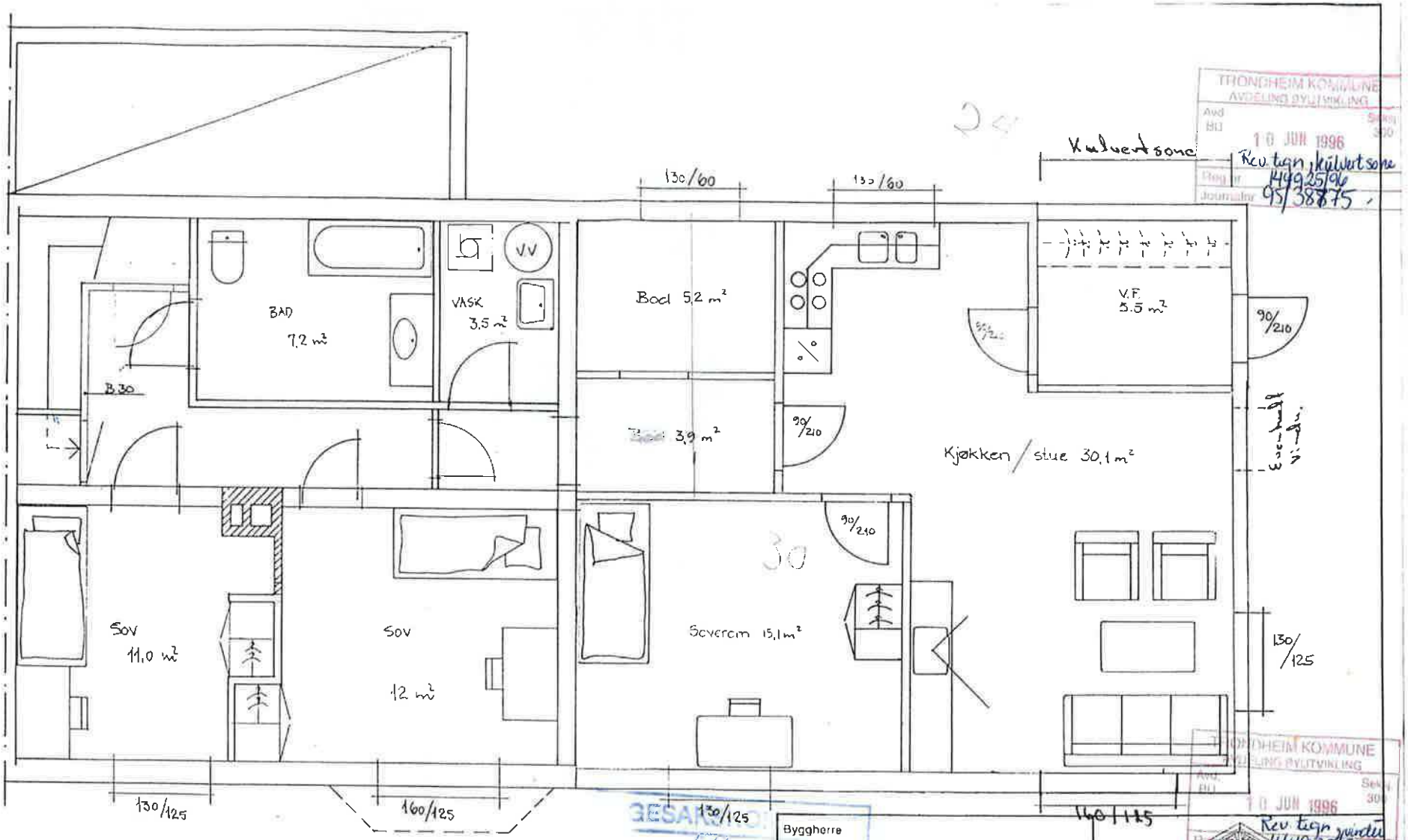


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
13 OKT 1999
Reg.nr.: 101477/99
Journalnr.: 97/10736-042

TOR OTTO OLSEN, HANS FINNESGT. 19 – OMBYGGING GARASJE-FASADE NORD-ØST MÅL 1:100 20.11.1998

Revidert 30-9-99

Grimstad og Tønsager A/S
Sivilarkitekter
Innherredsvn. 9
7014 TRONDHEIM
Tlf. 73 51 16 10 Fax 73 51 15



SOKKEL ETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd BU Sekt 30
10 JUN 1996
Rev tegn, kulvertsone
Reg nr 14425/96
Journalnr 95/38775

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd BU Sekt 30
10 JUN 1996
Rev tegn gavlvegg
Reg nr 14472/96
Journalnr 95/38775

BESARBEID
57

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd BU
24 MAI 1996
Reg nr
Journalnr 95/38775

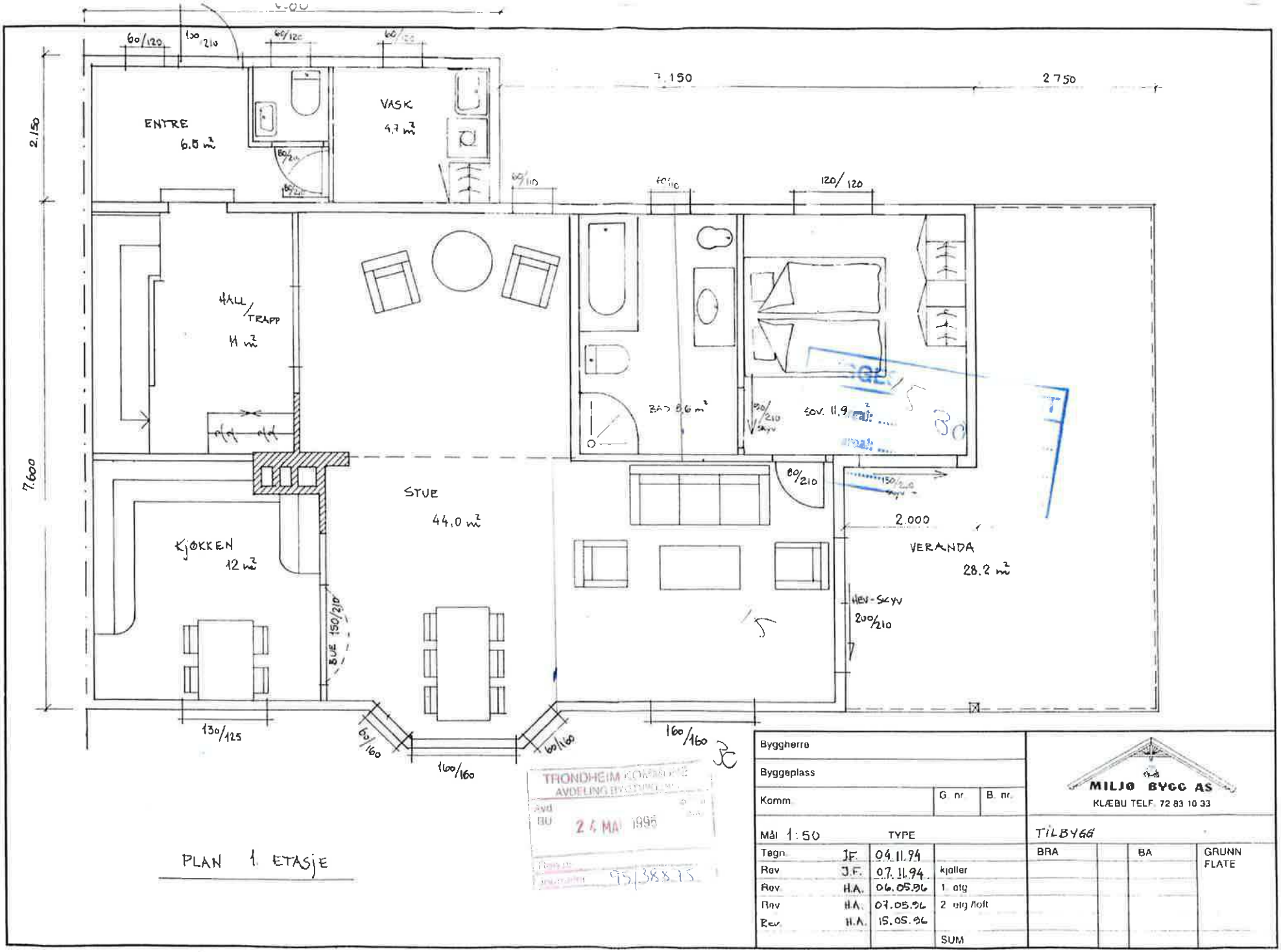
Byggherre			
Byggeplass			
Komm		G. nr	B. nr.
Mål 1:50	TYPE		
Tegn.	T.F.	04.11.94	
Rev.	J.F.	07.11.94	kjeller
Rev.	H.A.	06.05.96	1. etg
Rev.	H.A.	07.05.96	2. etg /loft
Rev.	H.A.	15.05.96	
Rev.	H.A.	22.05.96	SUM

MILJØ BYGG AS
KJÆDU TELF. 72 83 10 33

TILBYGG

BRA		BA	GRUNN FLATE

A.S TOARKOPI



PLAN 1. ETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYGGESAK
Avd BU 24 MAI 1995
95/3885

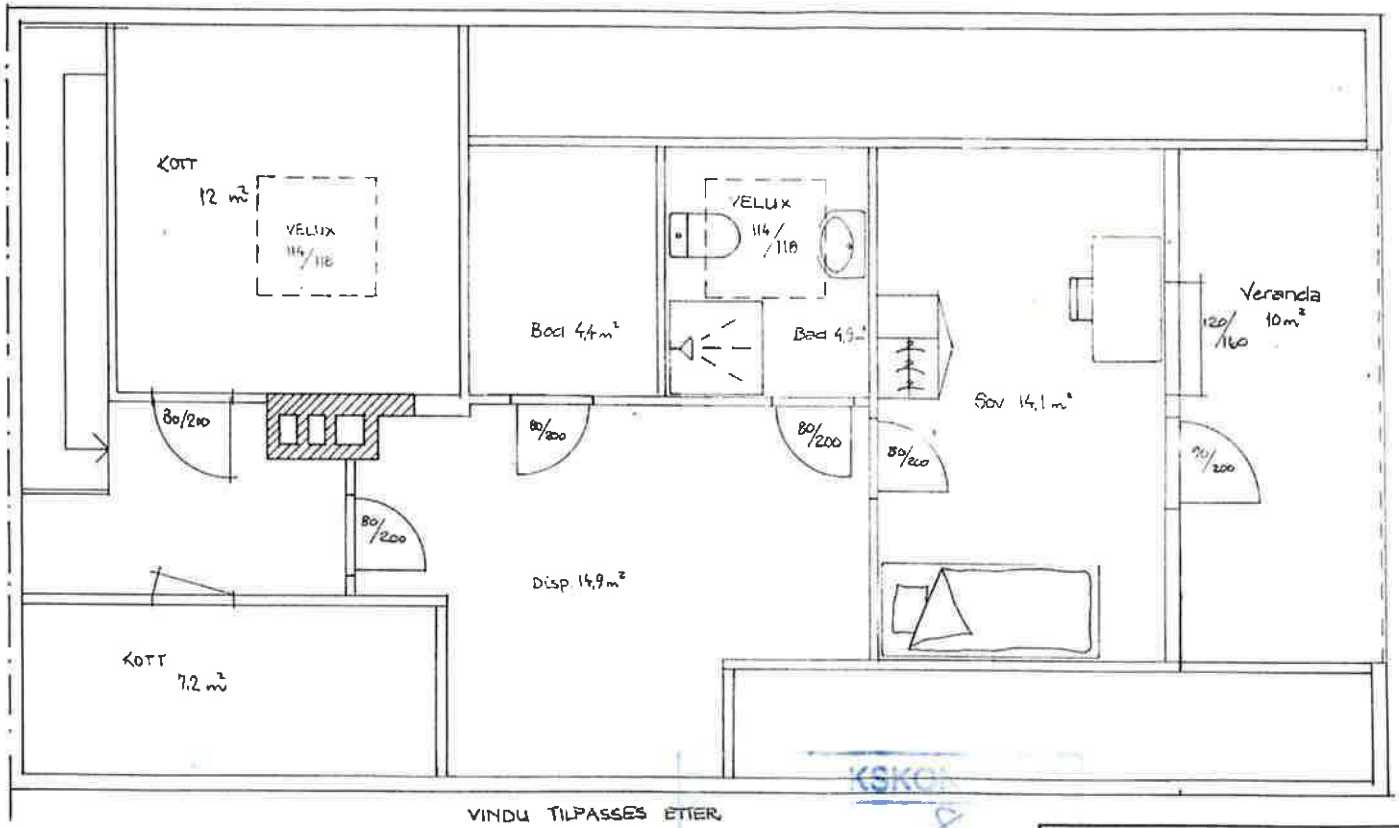
Byggherre				
Byggeplass				
Komm.		G. nr.	B. nr.	
Mål 1:50	TYPE			
Tegn.	J.F.	04.11.94		
Rev.	J.F.	07.11.94	kjøller	
Rev.	H.A.	06.05.96	1 etg	
Rev.	H.A.	07.05.96	2 etg /loft	
Rev.	H.A.	15.05.96		
			SUM	

MILJØ BYGG AS
KLÆBU TELF. 72 83 10 33

TILBYGG

BRA		BA	GRUNN FLATE

A.S TERRAKOPI



VINDU TILPASSES ETTER MÅL PÅ STEDET.

LOFTSETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd
GU
2 4 MAI 1996
Reg.nr
Journalnr 95/38875

KSKO: 8

Byggherre					
Byggeplass					
Komm.		G. nr	B. nr.		
Mål 1:50	TYPE				
Tegn.	JF	07.11.94			
Rev.	H.A.	06.05.96	kjeller		
Rev.	H.A.	15.05.96	1. etg		
Rev.	H.A.	22.05.96	2. etg /loft		
			SUM		

MILJØ BYGG AS
KLÆBU TELF 72 83 10 33

TILBYGG

BRA		BA	GRUNN FLATE

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FERDIGATTEST

Tor Otto Olsen
Hans Finnes gate 19
N-7045 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Line Gulbrandsen	97/10736 oppgis ved alle henv.		11.01.2000

HANS FINNES GATE 19 - FERDIGATTEST

Byggeadresse: HANS FINNES GATE 19
Tiltakets art: GARASJE

Det vises til tidligere korrespondanse vedrørende oppføring av garasje i Hans Finnes gate 19, herunder vedtak i delegasjonssak nr. DB 0718/96, samt godkjente reviderte tegninger stemplet mottatt byggesakskontoret 13.10.99.

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av sluttkontroll foretatt av saksbehandler den 22.12.99.

Sluttkontrollen viser at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

På bakgrunn av dette anses saken som avsluttet fra byggesakskontorets side.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Liv Svare
bygningssjef

Line Gulbrandsen
juridisk rådgiver

Kopi: Patrick A. Vogel og Trine Lise Dahl, Jebevegen 29, 7043 Trondheim

Postadresse:	Besoksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
Holtermanns veg 1 7004Trondheim	Holtermanns veg 1	72 54 63 81	72 54 67 05	NO 942 110 464

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Tor Otto Olsen
Hans Finnes gate 19
N-7045 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Line Gulbrandsen	97/10736 oppgis ved alle henv.		17.06.1999

HANS FINNES GATE 19:
GODKJENNING AV REVIDERTE TEGNINGER FOR GARASJE

Vi viser til tidligere korrespondanse vedrørende oppføring av garasje på eiendommen Hans Finnes gate 19.

Bakgrunn
Den 22.06.95 mottok byggesakskontoret byggesøknad for tilbygg/endring bolig og garasje. Søknaden ble avslått i sak nr. DB 0455/96.

Den 24.05.96 mottok byggesakskontoret revidert søknadsmateriell, og søknaden fra 22.06.95 ble dermed behandlet på nytt. Revidert søknad ble godkjent i sak nr. DB 0718/96.

Byggesakskontoret konstaterte ved en kontroll på eiendommen at arbeidene vedrørende endring av garasjen var utført, og at garasjen ikke var bygget i samsvar med tegningene som ble godkjent i delegasjonssak nr. DB 0718/96. Garasjens bredde og lengde, samt høyde og takutstikk ved gavl mot vest var økt. Garasjens avstand til bolighuset var redusert, og i tillegg var garasjens tak mot vest forlenget over bod i tilknytning til boligens sokkeletasje. Denne boden vises ikke på tidligere godkjente tegninger.

I denne forbindelse sendte byggesakskontoret den 06.03.97 varsel om at pålegg etter plan- og bygningsloven § 113 ville bli vurdert dersom det ulovlige forhold ikke ble rettet innen tre uker. Etter eiers uttalelse innen samme frist, fikk vedkommende anledning til i ettertid å søke om endringene.

På bakgrunn av dette ble det utsendt nytt nabovarsel, og den 30.05.97 mottok byggesakskontoret byggesøknad for endring av garasje og nybygg terrasse. Det forelå merknader til endring av garasjen fra gjenboere i Jebeveien 29, samt felles merknad fra gjenboere i Jebeveien 21, 23 og 25.

I sak nr. DB 1417/97 ble søknaden delvis godkjent. Den del av søknaden som omfattet forlengelse av garasjens tak mot vest over bodareal for sokkeletasjen samt bygging av terrasse i tilknytning til sokkeletasjen ble godkjent. Den del av søknaden som omfattet endret størrelse og høyde samt plassering av garasjen ble avslått.

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7004 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: 72 54 63 81
Telefaks: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

Vedtaket ble fulgt opp med pålegg om å rette det ulovlige forholdet, jfr. pbl. § 113.

I brev av 08.09.97 ble det søkt om forlenget klagefrist, samt utsetting av gjennomføring av vedtaket. Klagefristen ble utsatt til 10.10.97, og iverksettingen av vedtaket ble utsatt inntil klagen var endelig avgjort.

Den 10.10.97 mottok byggesakskontoret klage på vedtak i sak nr. DB 1417/97. Klagen ble ikke tatt til følge, hverken av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker i sak nr. FBR 97/0236, eller av Fylkesmannen i vedtak av 31.07.98.

Den 24.08.98 ble det avholdt møte på byggesakskontoret hvor de praktiske sider vedrørende den faktiske endringen/ombyggingen av garasjen ble diskutert. Møtet resulterte i at byggesakskontoret mottok reviderte tegninger for endring av garasje den 18.09.98.

Den 12.11.98 avslo byggesakskontoret reviderte tegninger, da løsningen i for stor grad avvek fra det som i sin tid ble godkjent og ikke ivaretok estetiske hensyn i tilstrekkelig grad. Det ble samtidig gitt pålegg om at garasjen måtte endres i samsvar med godkjennelsen i delegasjonssak nr. DB 0718/96, dersom nye reviderte tegninger ikke ble innsendt innen 01.12.98.

Den 30.11.98 mottok byggesakskontoret nye reviderte tegninger, og det er disse som ligger til grunn for forliggende behandling.

Fakta
Eiendommen Hans Finnes gate 19 omfattes av "Reguleringsplan over del av Rydningsmarken og Rydningen til Persaunveien", R1, stadfestet 12.05.49, og endret reguleringsplan "Regulering av terrassehus med 13 leiligheter på eiendommen Jebeveien 21, og regulering av tidligere øvre del av Jebeveien til felles avkjørsel", R1i, av 21.01.75.

Eiendommen har avkjørsel fra den del av Jebeveien som er regulert til felles avkjørsel/ gangvei.

Det foreligger tinglyst erklæring av 21.05.85 angående rett til føring av ledningstrasé for vann- og avløp over eiendommen fra Jebeveien 21, 23, 35 27 og 29.

Utgangspunkt
I foreliggende sak har Fylkesmannen stadfestet bygningssjefens vedtak i sak DB 1417/97. Fylkesmannens vedtak er endelig, og både kommunen og partene forøvrig må dermed forholde seg til dette. Dette innebærer at garasjen må endres, slik at den blir oppført i samsvar med tidligere godkjenning i sak DB 0718/96.

Fylkesmannens vedtak er imidlertid ikke til hinder for at man til en viss grad kan vise fleksibilitet i selve ombyggingsfasen.

Reviderte tegninger
Reviderte tegninger stemplet mottatt byggesakskontoret den 30.11.98 viser en garasje som vil få en grunnflate som er under 1 m² større enn hva som ble godkjent i delegasjonssak nr. DB 0718/96.

Garasjen vil få en avstand til hus på 113 cm, noe som er 7 cm mindre enn hva som ble godkjent i delegasjonssak nr. DB 0718/96. Garasjen vil få en bredde på 5,90 m, noe som er 40 cm bredere enn hva som ble godkjent i delegasjonssak nr. DB 0718/96. Godkjent lengde på 5,50 m reduseres med 23 cm til 5,27 m.

Mønehøyden er 3,80 m, noe som tilsvarer den høyden som ble godkjent i delegasjonssak nr. DB 0718/96, mens gesimshøyden er redusert fra ca. 2,60 m til 2,35 m.

Garasjens totale godkjente grunnflate i henhold til vedtak i delegasjonssak nr. DB 0718/96 er 5,50 m x 5,50 m = 30,25 m², mens reviderte tegninger viser en garasje som vil få en total grunnflate på 5,90 m x 5,27 m = 31.09 m².

Nabomerknader
Naboer i Jebevegen 29 er fornøyde med vedtaket som ble fattet i delegasjonssak nr. DB 0718/96, og ønsker at dette vedtaket blir etterkommet.

Vurdering
De reviderte tegningene viser en garasje som ikke i vesentlig grad avviker fra den garasjen som ble godkjent i delegasjonssak nr. DB 0718/96, hverken når det gjelder størrelse, utforming eller plassering. Den nye garasjen blir riktignok noe bredere, men dette kompenseres til en viss grad med at garasjens lengde reduseres. Innkomne nabomerknader har i stor grad vært knyttet til at garasjens høyde medfører reduserte utsiktsforhold. Den nye garasjen vil ikke bli høyere enn hva som ble godkjent i delegasjonssak nr. DB 0718/96. Garasjens mønehøyden vil derfor bli senket med 30 cm i forhold til eksisterende, men ikke godkjente mønehøyde. Den godkjente mønehøyden er tidligere akseptert av naboene.

Den nye garasjen er langt bedre innordnet til omgivelsene enn eksisterende garasje, noe som bl.a. vil redusere ulempene for nabo. Den nye garasjen ivaretar estetiske hensyn i tilstrekkelig grad. Foreliggende løsning avbøter i stor grad uheldige sider av eksisterende, men ikke godkjente garasje, og vil medføre store økonomiske besparelser for søker, sammenlignet med å endre garasjen helt i samsvar med hva som ble godkjent i delegasjonssak nr. DB 0718/96.

VEDTAK
Reviderte tegninger stemplet mottatt byggesakskontoret den 30.11.98 godkjennes.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95. Det vises til ovennevnte vurdering/begrunnelse.

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

Pålegg
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 113 gis følgende pålegg:

Garasjen må endres i samsvar med godkjente reviderte tegninger, stemplet mottatt byggesakskontoret 30.11.99.

Pålegget må være gjennomført **innen 30.08.99.** Ytterligere fristutsettelse kan ikke påregnes.

Eventuell uttalelse må være byggesakskontoret i hende innen samme dato.

Byggesakskontoret ber om å bli underrettet umiddelbart når pålegget er etterkommet. Byggesakskontoret vil straks etter underretning foreta kontroll.

Dersom fristen ikke overholdes kan tvangsmulkt i medhold av plan- og bygningsloven § 116 a og/eller forelegg i medhold av plan- og bygningsloven § 114 utferdiges. Et slikt forrelegg har samme virkning som en rettskraftig dom og danner grunnlag for tvangsfullbyrdelse.

Pålegget kan påklages innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bjarne Haugen
for Liv Svare
bygningssjef

Line Gulbrandsen
Line Gulbrandsen
juridisk rådgiver

Vedlegg

Kopi med vedlegg: Patrick A. Vogel og Trine Lise Dahl, Jebevegen 29, 7043 Trondheim.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Tor Otto Olsen
Hans Finnes gate 19
N-7045 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Line Gulbrandsen	97/10736 oppgis ved alle henv.		14.10.1999

HANS FINNES GATE 19 - GODKJENNING AV REVIDERTE TEGNINGER

Vi viser til reviderte tegninger stemplet mottatt byggesakskontoret 13.10.99.

Byggesakskontoret godkjenner ovennevnte reviderte tegninger, under forutsetning av at det fremdeles blir 4 biloppstillingsplasser på eiendommen, inkl. 1 biloppstillingsplass i garasje.

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

Byggesakskontoret ber om å bli underrettet umiddelbart når arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

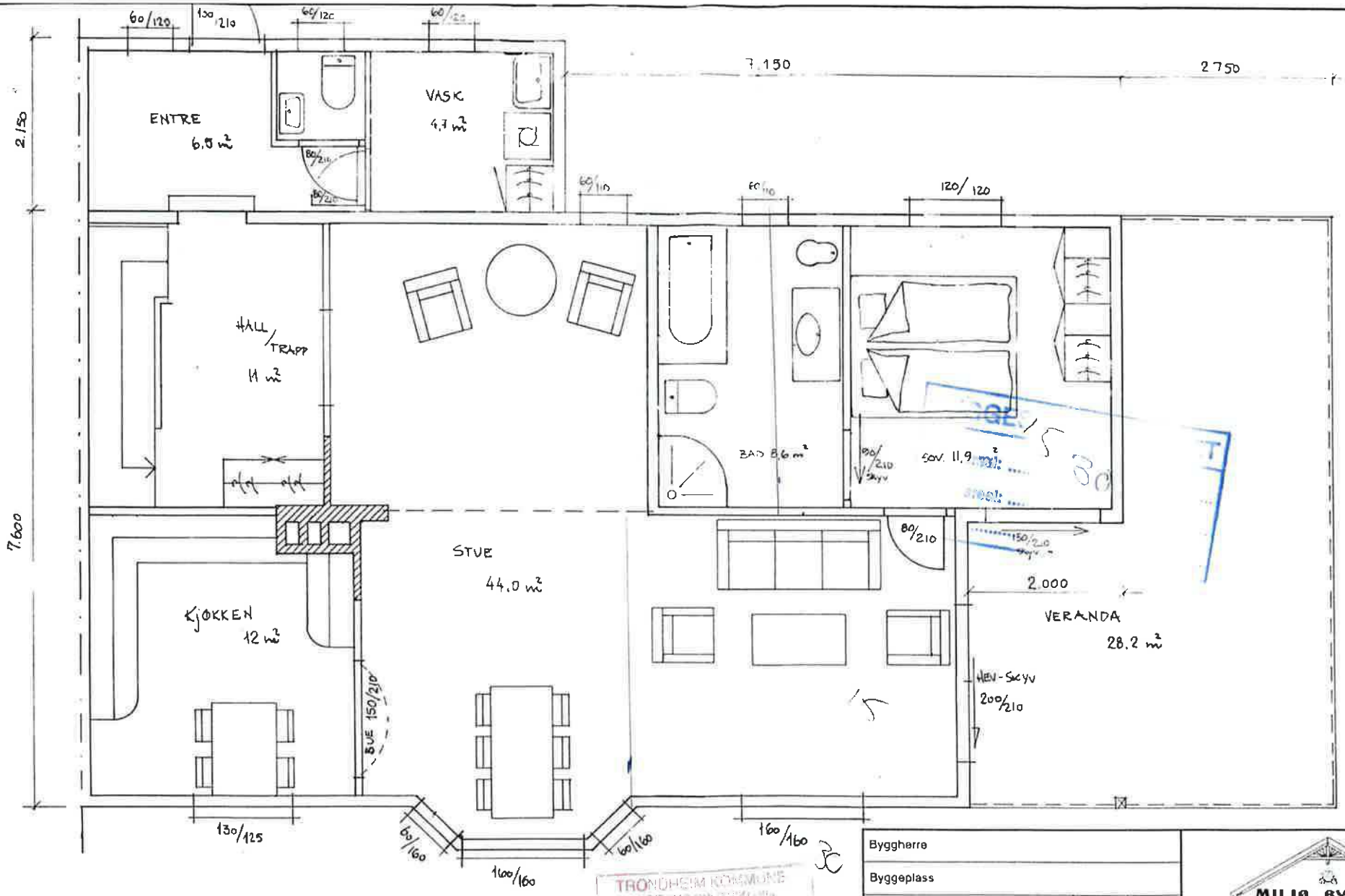
Liv Svare
bygningssjef

Line Gulbrandsen
juridisk rådgiver

Vedlegg

Kopi med vedlegg: Patrick A. Vogel og Trine Lise Dahl, Jebevegen 29, 7043 Trondheim

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7004 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: 72 54 63 81
Telefaks: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464



PLAN 1. ETASJE

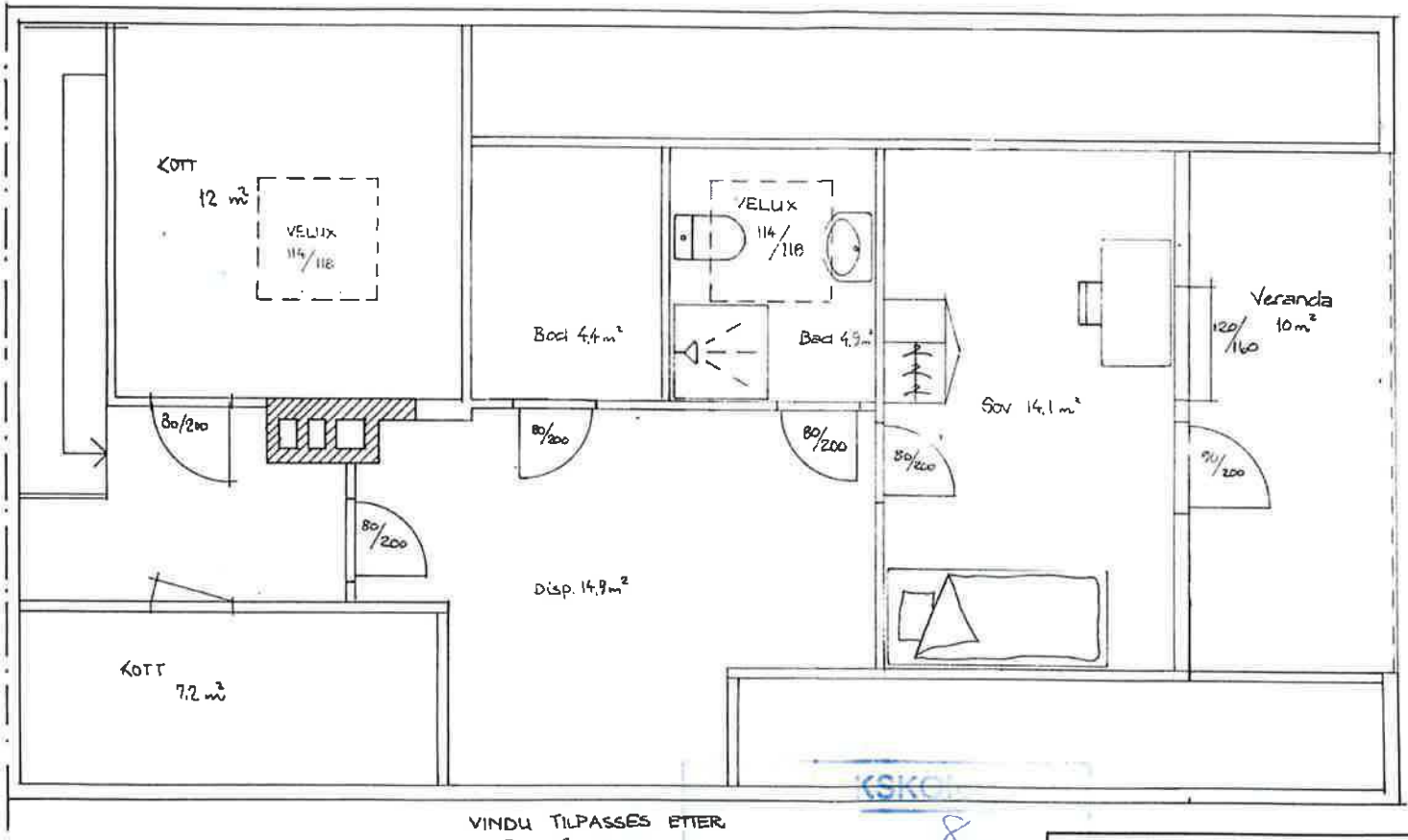
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd BU
2 4 MAI 1996
Saksnr
Journalnr 95/38875

Byggherre			
Byggeplass			
Komm.		G. nr.	B. nr.
Mål 1:50	TYPE		
Tegn.	JE.	04.11.94	
Rev.	J.F.	07.11.94	kjeller
Rev.	H.A.	06.05.96	1. etg
Rev.	H.A.	07.05.96	2. etg /loft
Rev.	H.A.	15.05.96	
			SUM

MILJØ BYGG AS
KLÆBU TELF. 72 83 10 33

TILBYGG

BRA		BA	GRUNN FLATE



VINDU TILPASSES ETTER MÅL PÅ STEDET

LOFTSETASJE

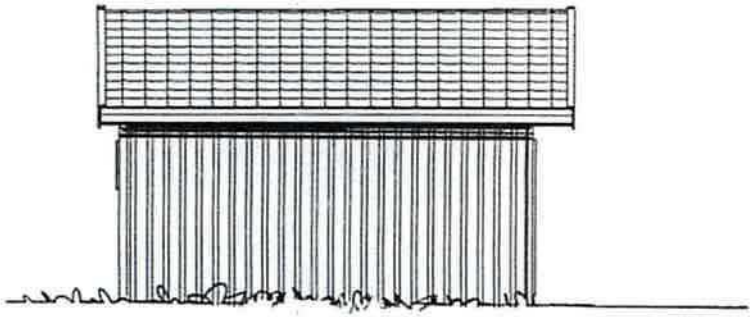
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd BO
24 MAI 1996
Reg.nr
Journalnr 95/35875

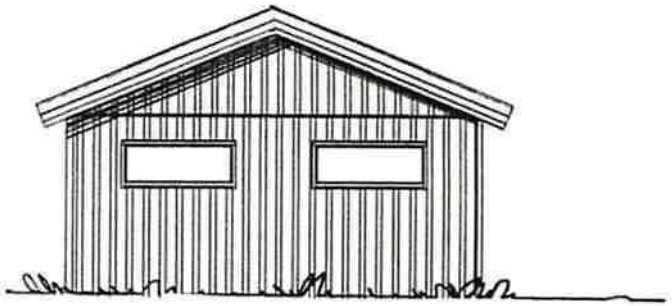
Byggherre			
Byggeplass			
Komm.		G. nr.	B. nr.
Mål 1:50	TYPE		
Tegn.	JF	07.11.94	
Rev.	H.A.	06.05.96	kjeller
Rev.	H.A.	15.05.96	1. etg
Rev.	H.A.	22.05.96	2. etg /loft
			SUM

MILJØ BYGG AS
KLÆBU TELF 72 83 10 33

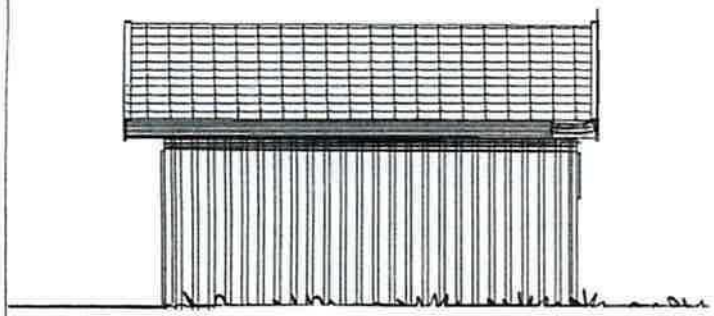
TILBYGG

BRA		BA	GRUNN FLATE

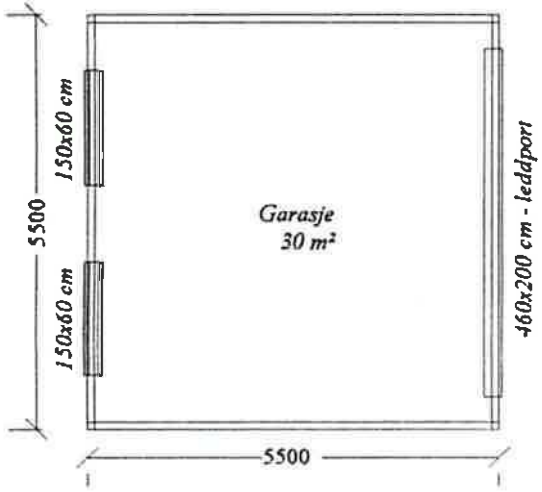




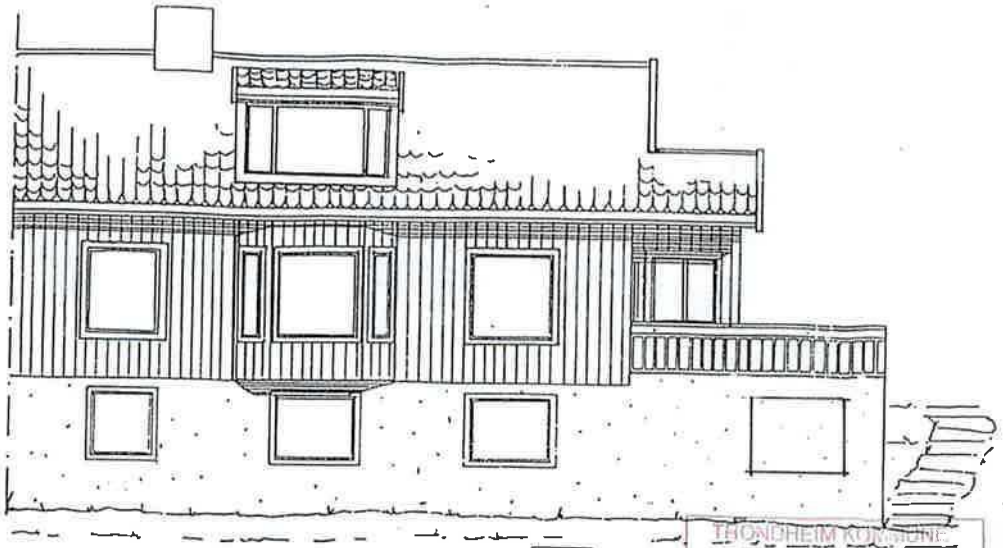
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
2 7 MAI 1996
Seksj. 300
Regnr. 140307/96
Journalnr. 95/38875



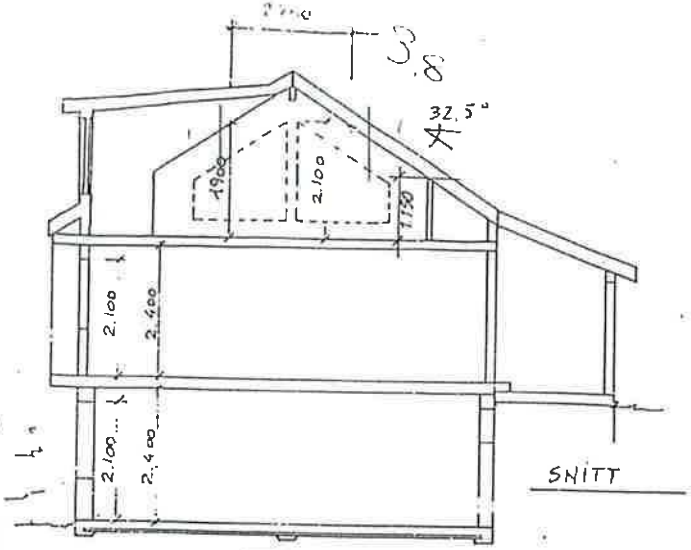




Byggherre	Tor Otto Olsen			MILJØ BYGG AS	
Byggeplass					
Komm.	Trondheim				
Mål	1:100			Garasje	
Tegn.	S.Haga				
Rev.					
Rev.					
Rev.					
				Grunnflate	30 b.m.

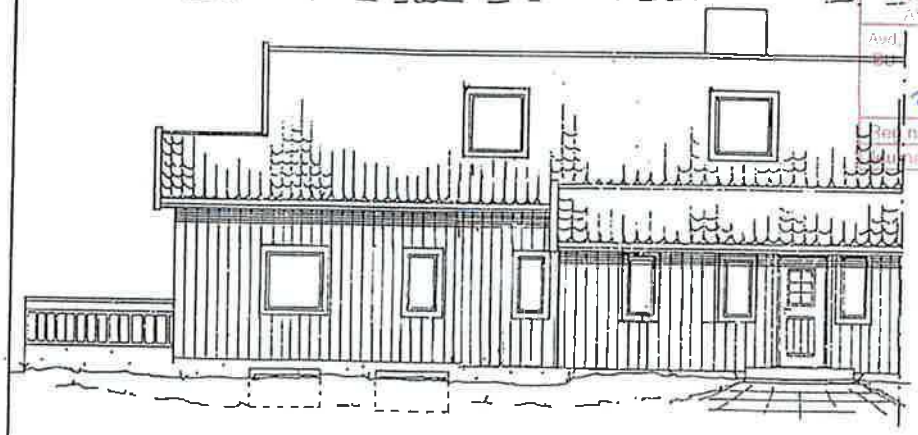


MOT NORD-VEST



SNITT

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Sak nr. 300
12 JUN 1996
Rev tegn.
Reg nr.
Journalnr 95/38775.



MOT SØR-ØST



MOT SØR-VEST

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Sak nr.
24 MAI 1996
Reg nr.
Journalnr 95/38775

FASADER

Byggherre Event. vindu.

Byggeplass

Komm | G. nr. | B. nr.

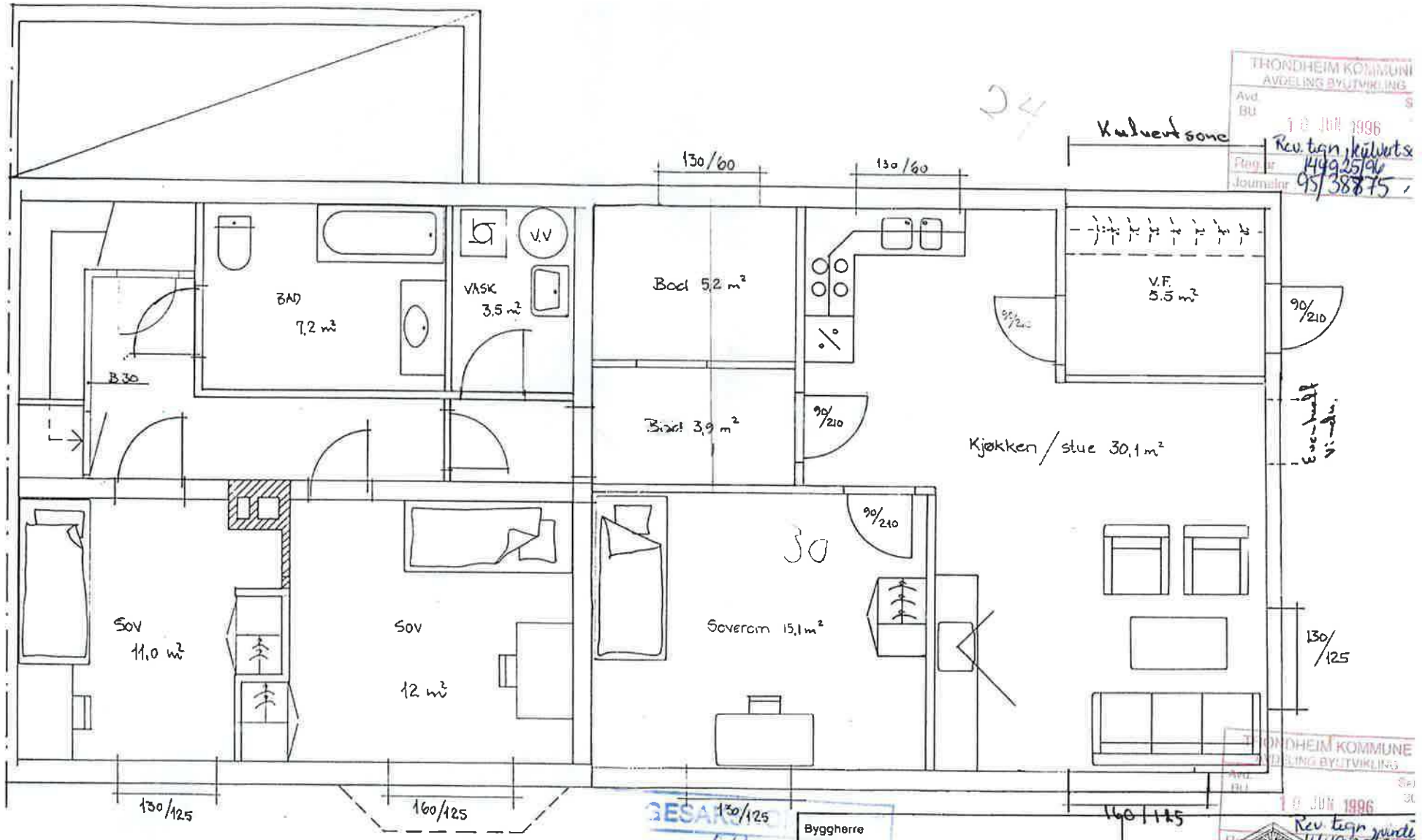
Mål 1:100 TYPE

Tegn	JF	07.11.94	
Rev	TOO	010296	kjeller
Rev	H.A.	06.05.96	1. etg
Rev	H.A.	07.05.96	2. etg flatt
	H.A.	15.05.96	
	H.A.	22.06.96	SUM

MILJØ BYGG AS
KLÆBU TELF 72 83 10 33

TILBYGG

BRA		BA	GRUNN FLATE



SOKKEL ETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU S
10 JUN 1996
Rev. tegn. kulvert s
Regnr 144925/96
Journalnr 95/38875

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING
Avd BU
24 MAI 1996
Regnr
Journalnr 95/38875

GESAKS 57

Byggherre			
Byggeplass			
Komm.		G. nr	B. nr

Mål 1:50 TYPE

Tegn.	J.F.	04.11.94	
Rev.	J.F.	07.11.94	kjeller
Rev.	H.A.	06.05.96	1. etg
Rev.	H.A.	07.05.96	2. etg / loft
Rev.	H.A.	15.05.96	
Rev.	H.A.	22.05.96	SUM

TILBYGG

BRA		BA	GRUNN FLATE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
10 JUN 1996
Rev. tegn. grunnl
Regnr 144925/96
Journalnr 95/38875

MILJØ BYGG AS
KLÆBU TELF 72 83 10 33

580

590

120 x 60

Garasje 34 m²

Ledd porter.

245 x 210

245 x 210

120 x 60

Svalgang

Garasje forhold t. huset

TRONDHEIM KOMMUNE
BU 28 APR 1997
037398/97
95/38775

ADK

Tor Otto Olsen
Heros Finnes gt. 19
7045 Trondheim

410

635

Mot SØR-VEST
Mål 1:100

Mot Øst

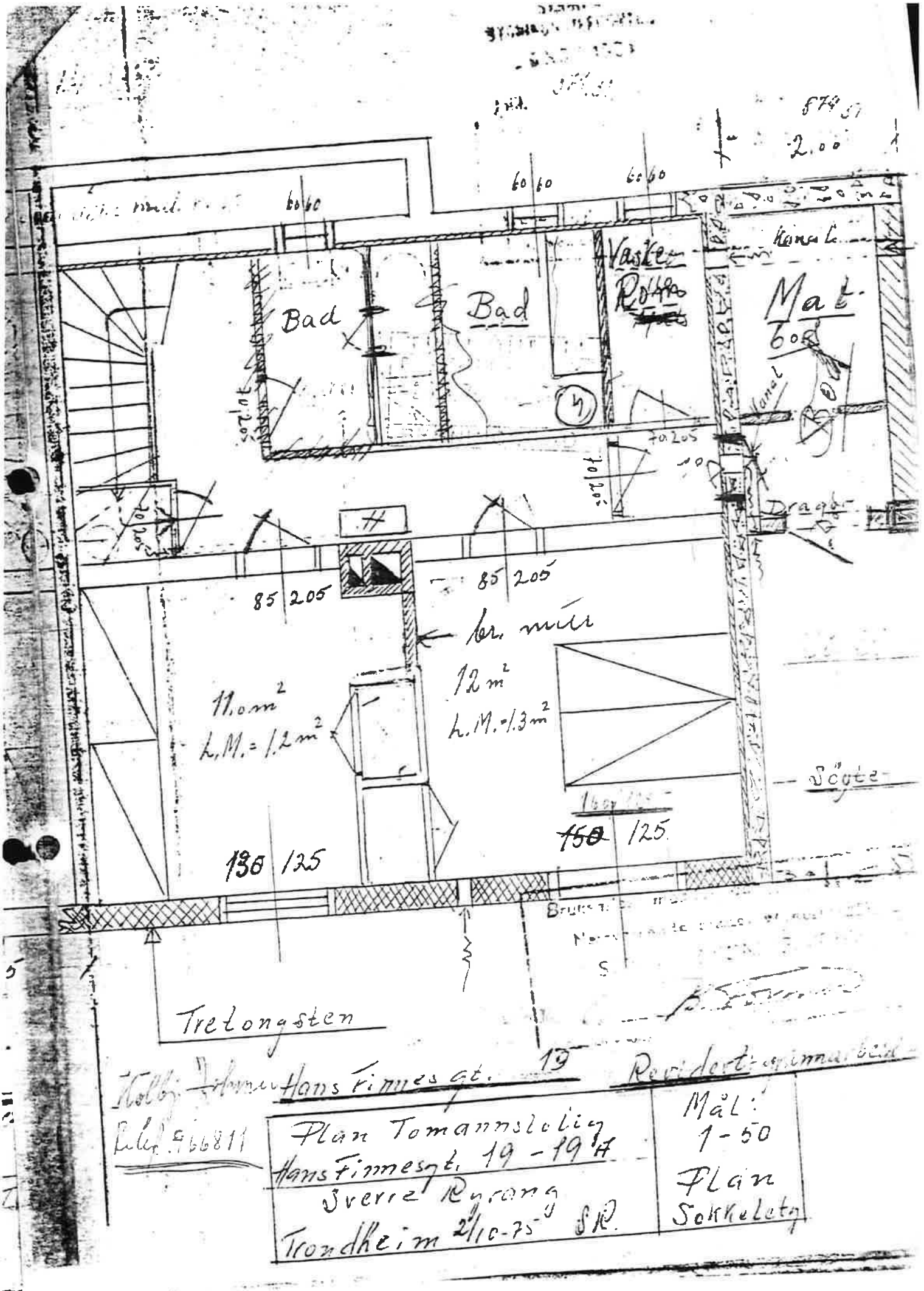
Sør - vest

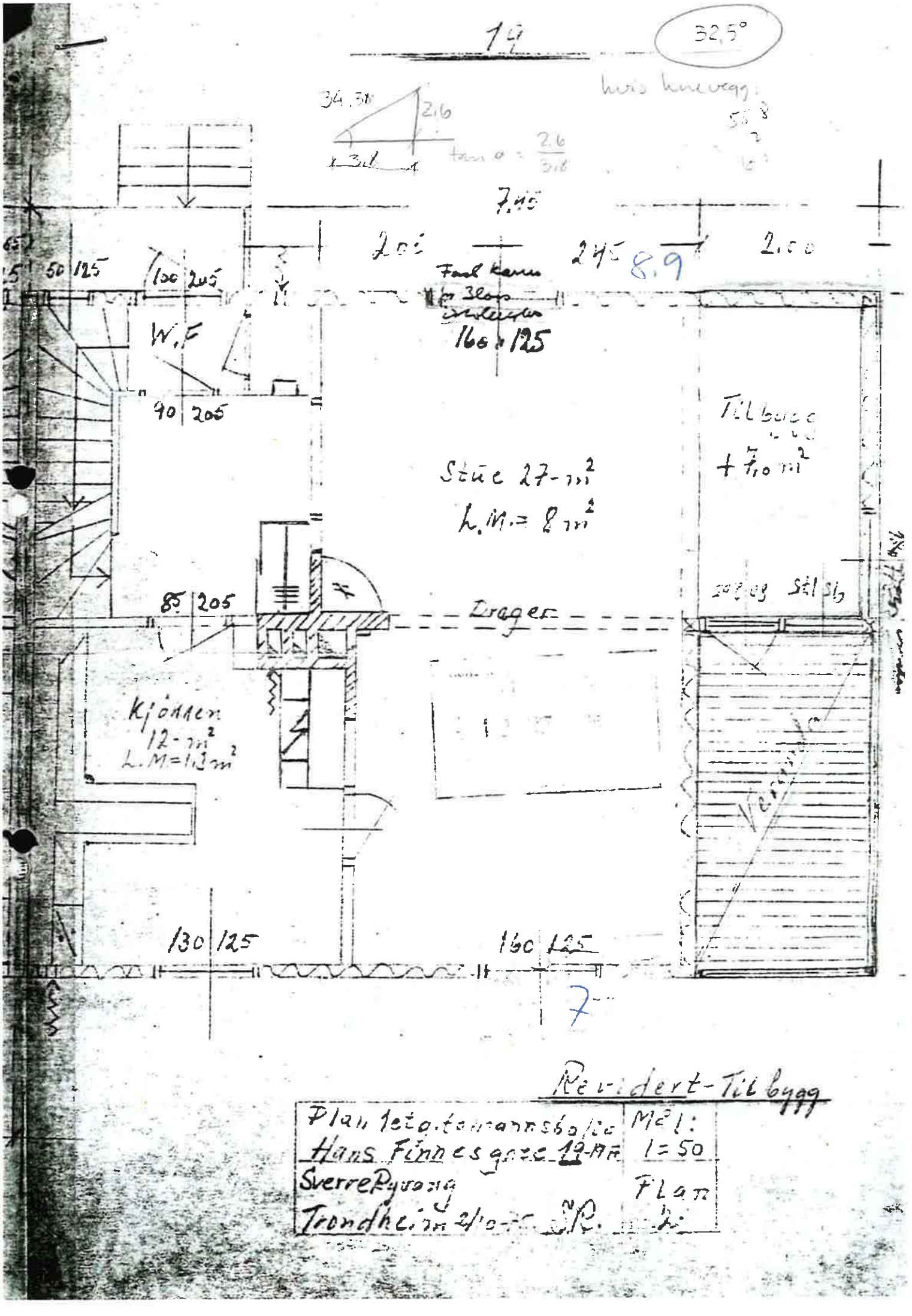
Sør

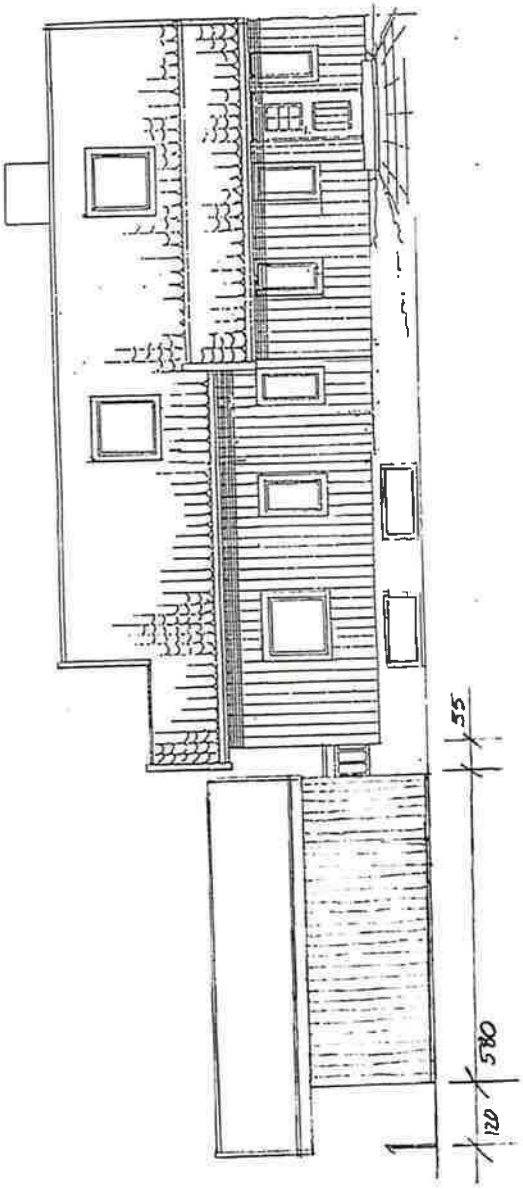
Øst

Vest

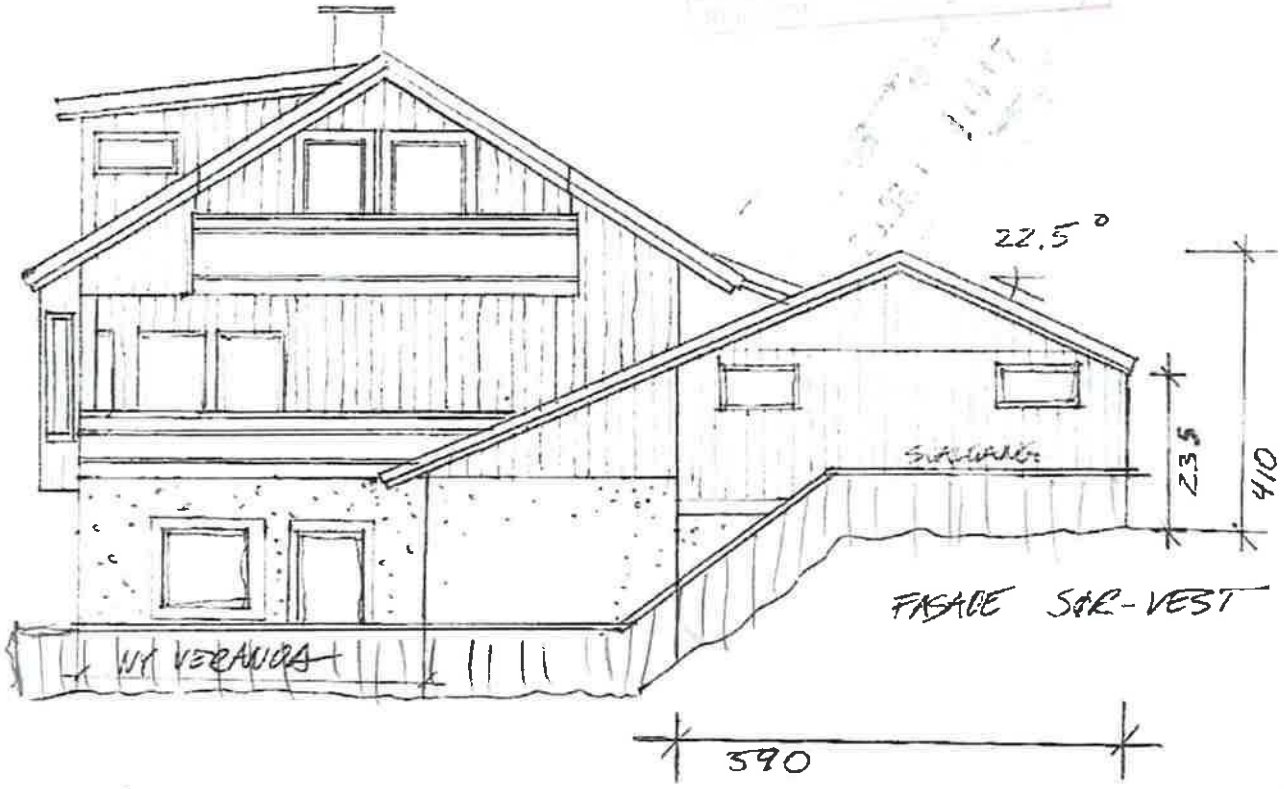
Nord


60 60
60 60
60 60
Bad
Bad
Vaske Rom
Mat
Kjøkken
Vegg
Dragbar
85 205
85 205
70 205
70 205
70 205
Ildstedsmur
12 m²
L.M. = 1,3 m²
11,0 m²
L.M. = 1,2 m²
130 125
150 125
Vegg
Tretongsten
Bruksrom
Kjøkken
Stue
Hans Finnes gt. 19
Residert. gjennomsnitt
Kolb. Johnsen
Tel. 56811
Plan Tomannsbolig
Hans Finnes gt. 19 - 19 H
Sverre Ryrang
Trondheim 21/10-75
SR
Mål:
1-50
Plan
Sokkelety

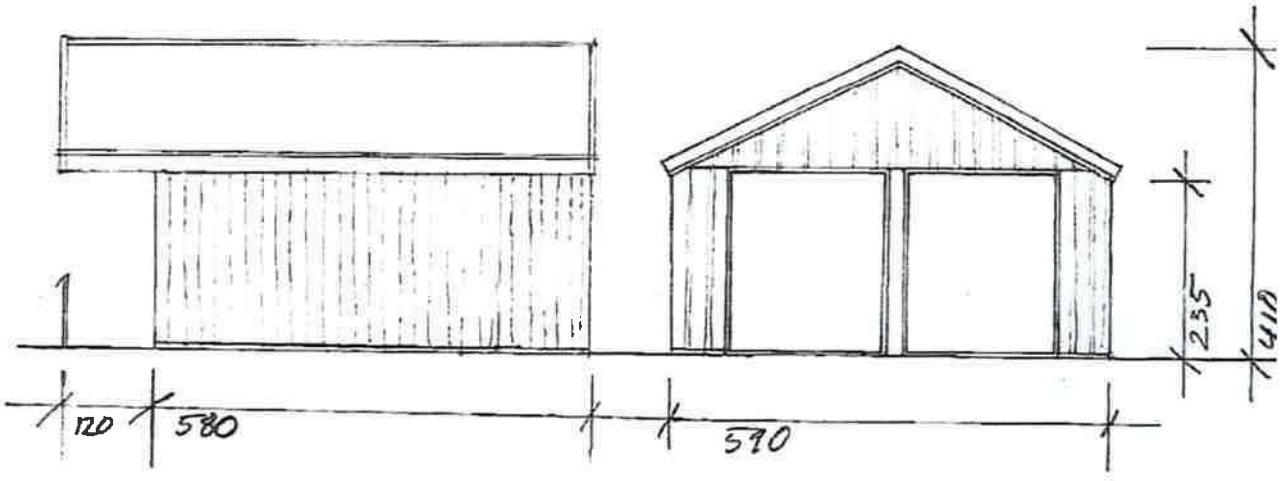

32,5°
34,31
2,6
3,1
tan α = 2,6 / 3,1
7,45
2,05
2,45
8,9
2,00
50 125
150 205
W.C
Fast kam
160 x 125
90 205
Stue 27-m²
L.M.= 8 m²
Tilbygg
+ 7,0 m²
85 205
Drager
Kjøkken
12-m²
L.M=1,3m²
130 125
150 125
7
Revidert-Tilbygg
Plan, teig, fasadeskisse
Hans Finnes gate 12-14
Sverre Pyrosig
Trondheim
Mål: 1:50
Plan


55
580
120


MOT
NORD-VEST
SVALGANG
/TRAPP
145
130
420 (UTEPLASS)



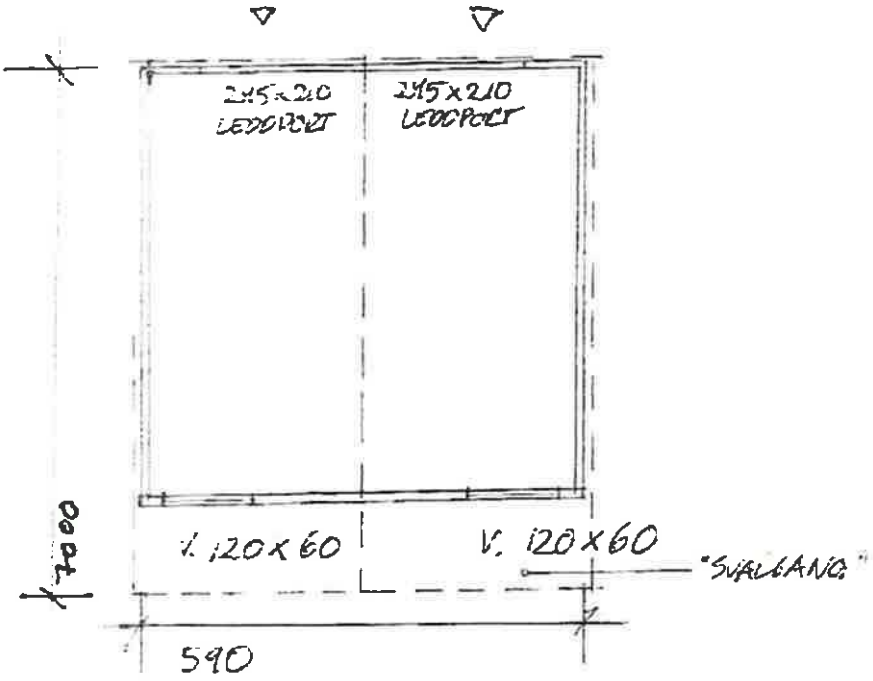
FACCIATA SUD-VEST



NORD-EST

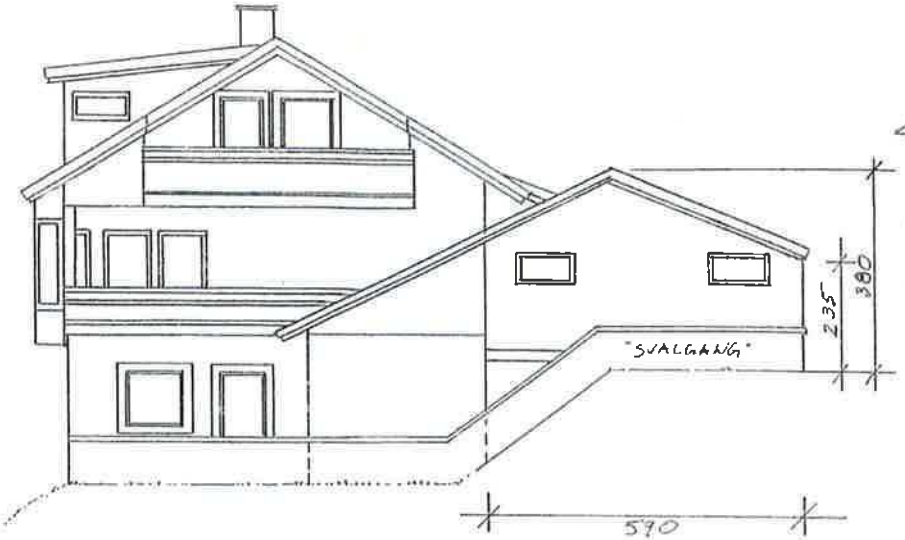
NORD OST

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
04 JUNI 1997
Reg.nr.:
Journalnr.:

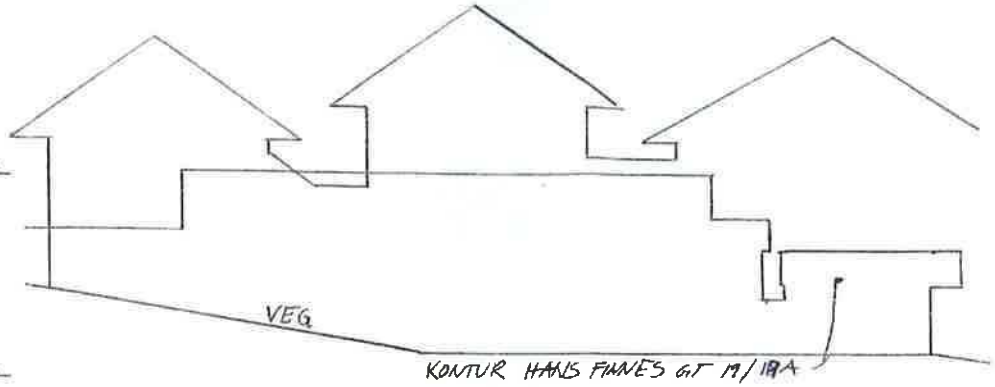


SØR-VEST

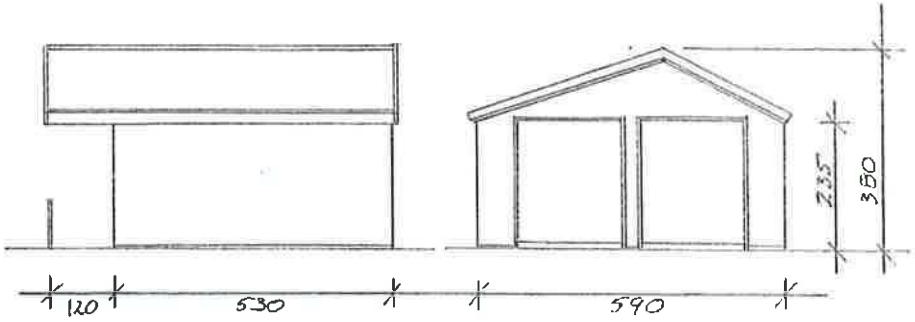
REVIDERT GARASJETEGNINGER 1:100



FASADE SØR-VEST

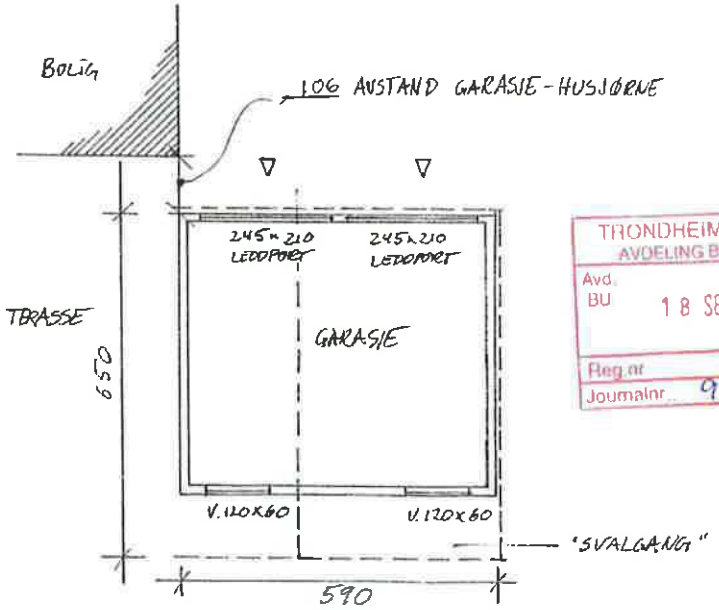


KONTUR HANS FINNES GT 19/18A
CA: 1:200



GARASJE NORD-VEST

GARASJE NORD-ØST

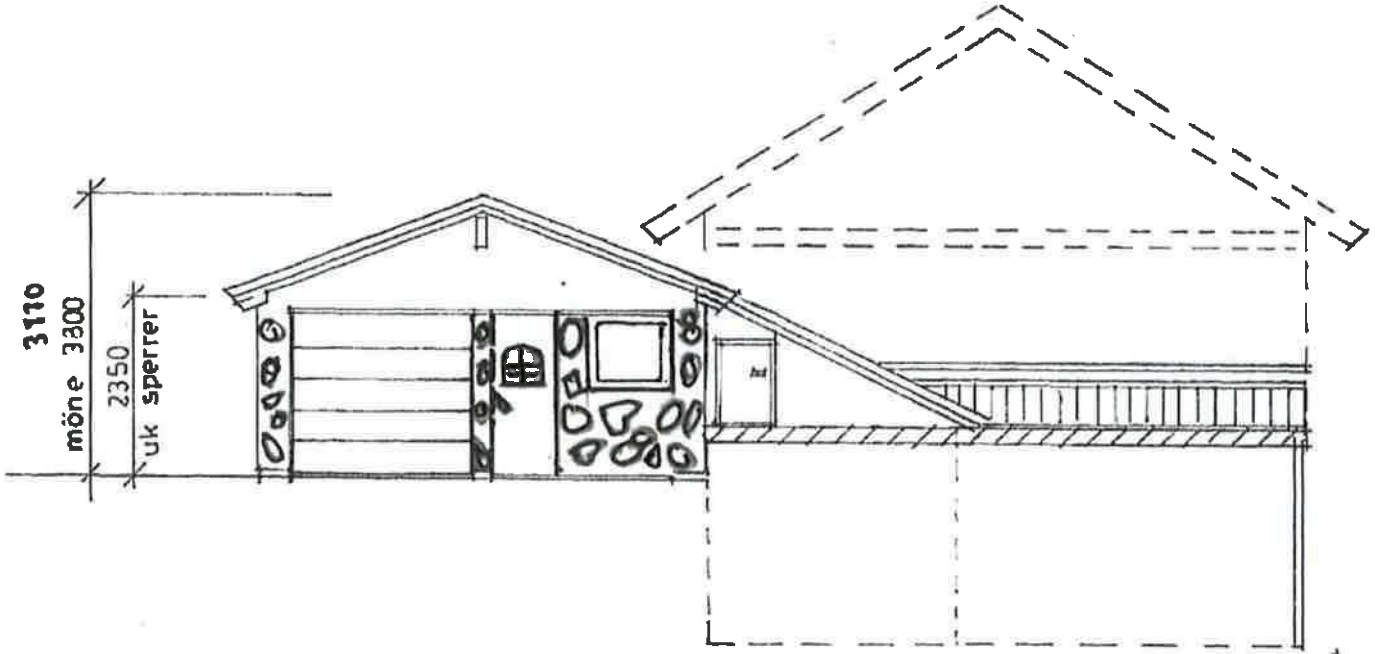


PLAN GARASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Saksl 300
18 SEPT 1998
Reg.nr
Journalnr. 97/10736

GARASJE OTTO OLSEN
REVIDERTE GARASJETEGNINGER
SEPT. 98 MÅL 1:100
HANS FINNES GT 19/18A

Endring av garasjefasade øst

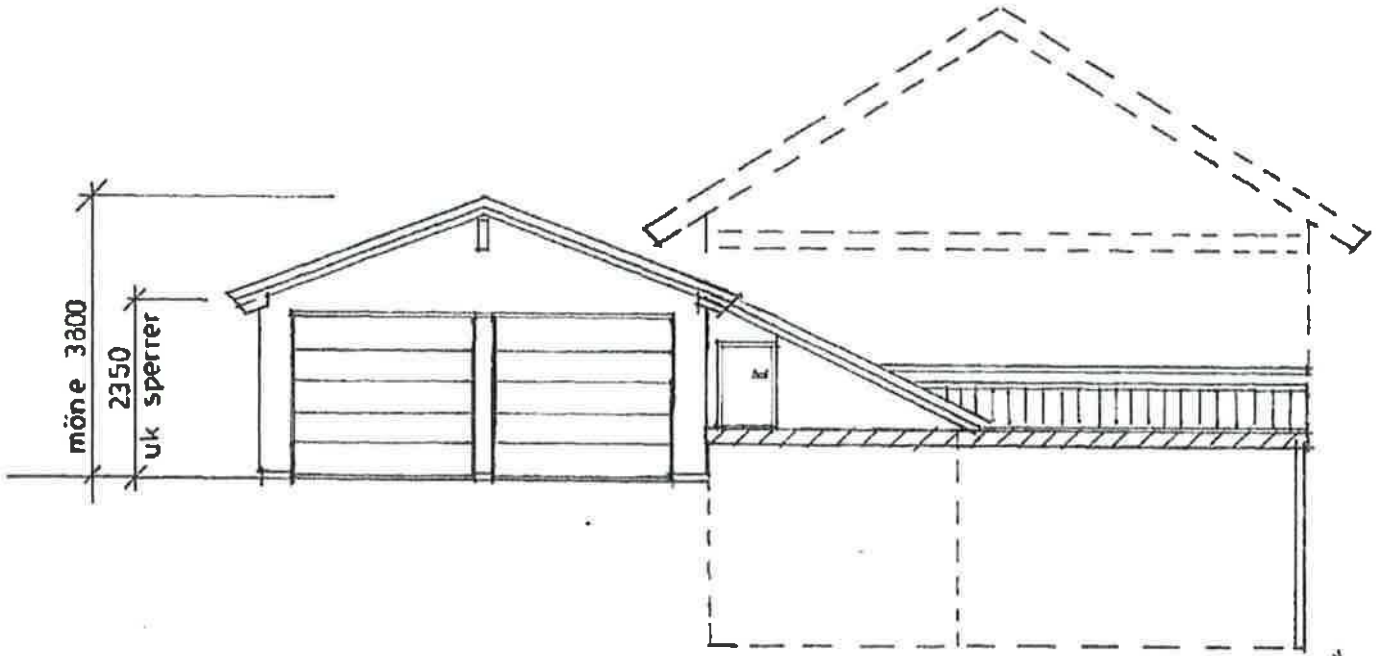


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
13 OKT 1999
HRW
LDC
Reg.nr.: 101477/99
Journalnr.: 97/10736-042

TOR OTTO OLSEN, HANS FINNESGT. 19 – OMBYGGING GARASJE-FASADE NORD-ØST MÅL 1:100 20.11.1998

Revidert 30-9-99

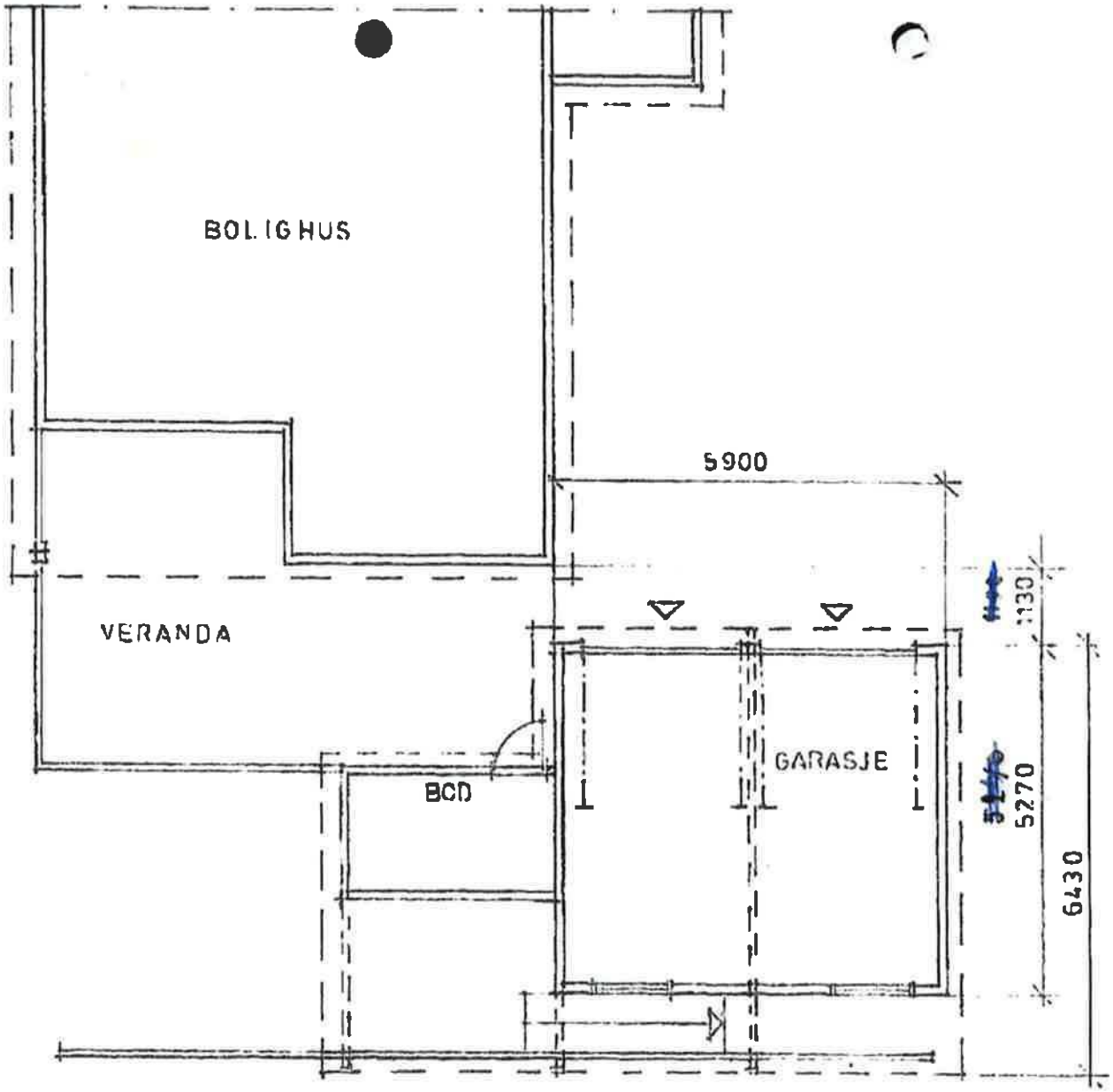
Grimstad og Tønsager AS
Sivilarkitekter
Innherredsvn. 9
7014 TRONDHEIM
Tlf. 73 51 16 10 Fax 73 51 15



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
13 OKT 1999
Reg.nr.:
Journalnr.:

TOR OTTO OLSEN, HANS FINNESGT. 19 – OMBYGGING GARASJE-FASADE NORD-ÖST MÅL 1:100 20.11.1998

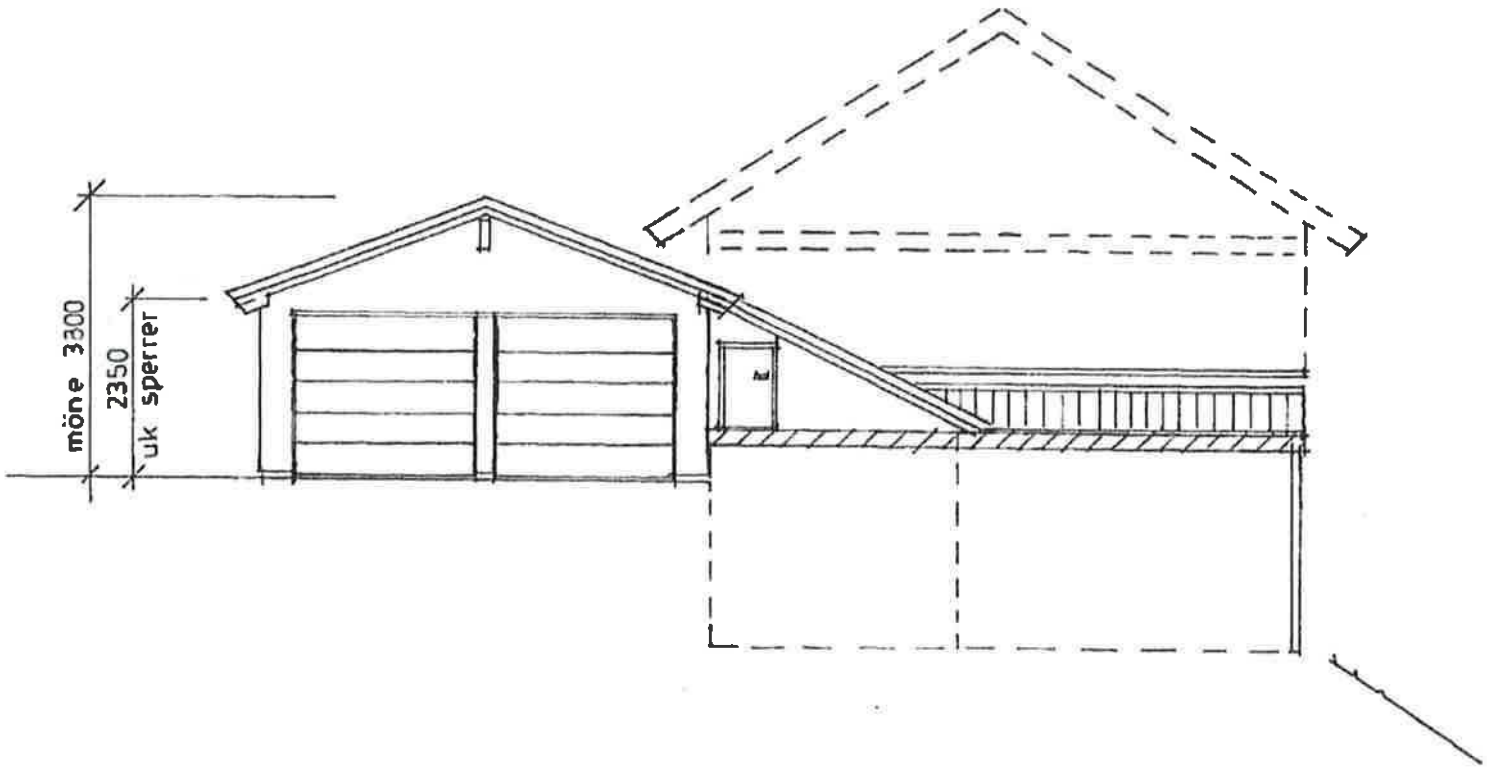
Grimstad og Tønsager A
Sivilarkitekter
Innherredsvn. 9
7014 TRONDHEIM
Tlf. 73 51 16 10 Fax 73 51 1



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
13 OKT 1999
Reg.nr.:
Journalnr.

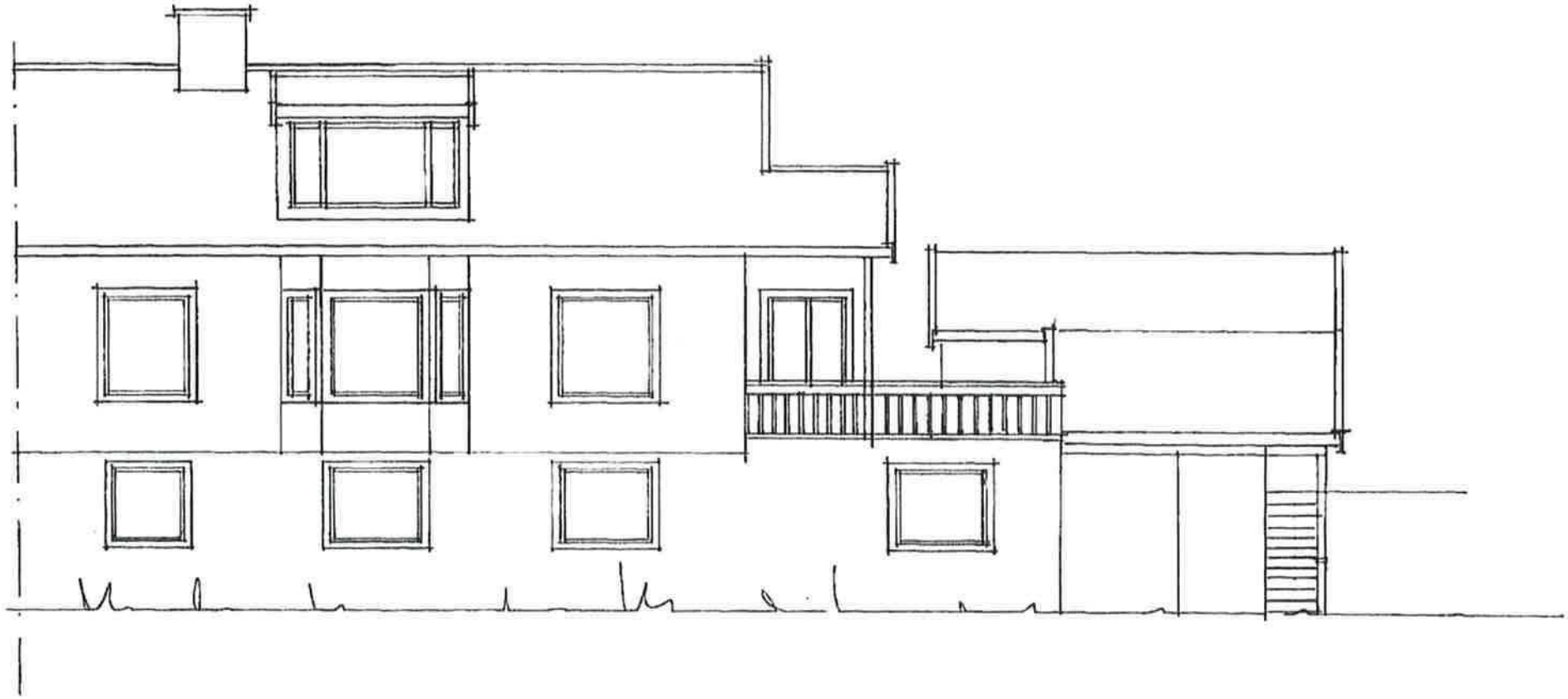
TOR OTTO OLSEN HANS FINNESGT. 19 OMBYGGING GARASJE PLAN MÅL 1:100 20.11.1998

Grimstad og Tønseth AS
Sivilarkitekter
Innherredsvn. 9
7014 TRONDHEIM
Tlf. 73 51 16 10 Fax 73 51 16 85



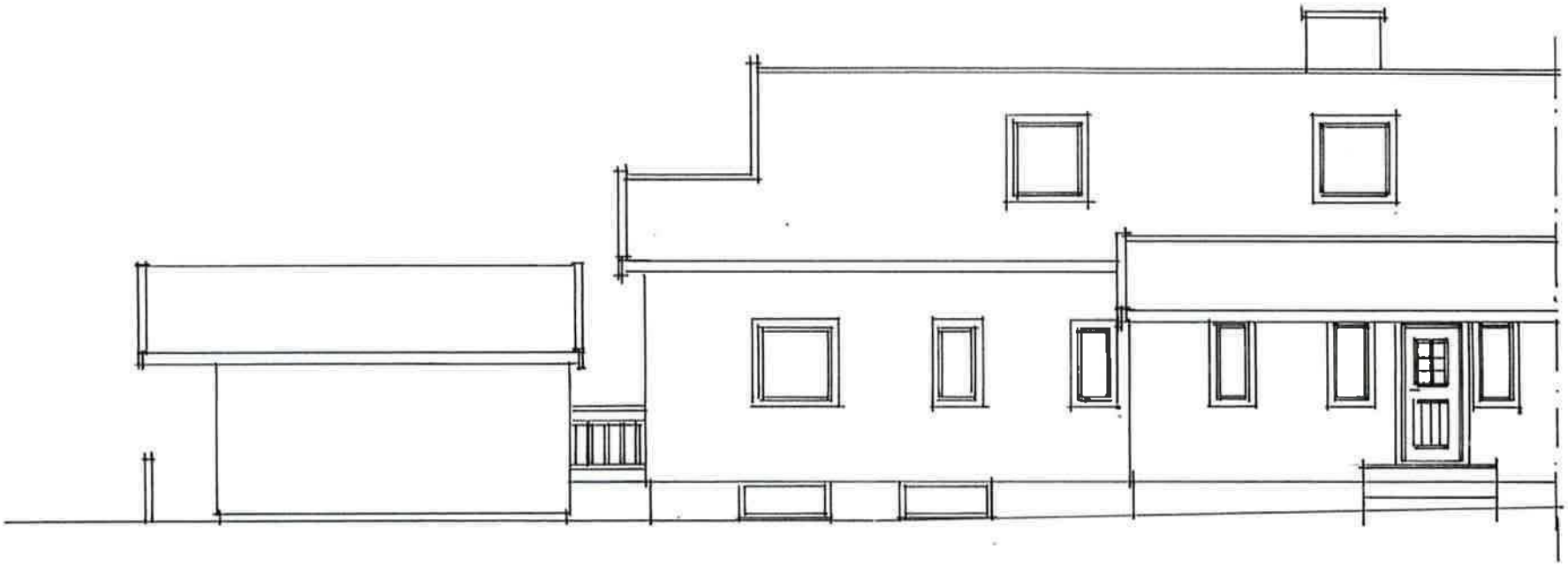
TOR OTTO OLSEN, HANS FINNESGT. 19 – OMBYGGING GARASJE-FASADE NORD-ÖST MÅL 1:100 20.11.1998

Grimstad og Tønsager AS
Sivilarkitekter
Innherredsvn. 9
7014 TRONDHEIM
Tlf. 73 51 16 10 Fax 73 51 15 8



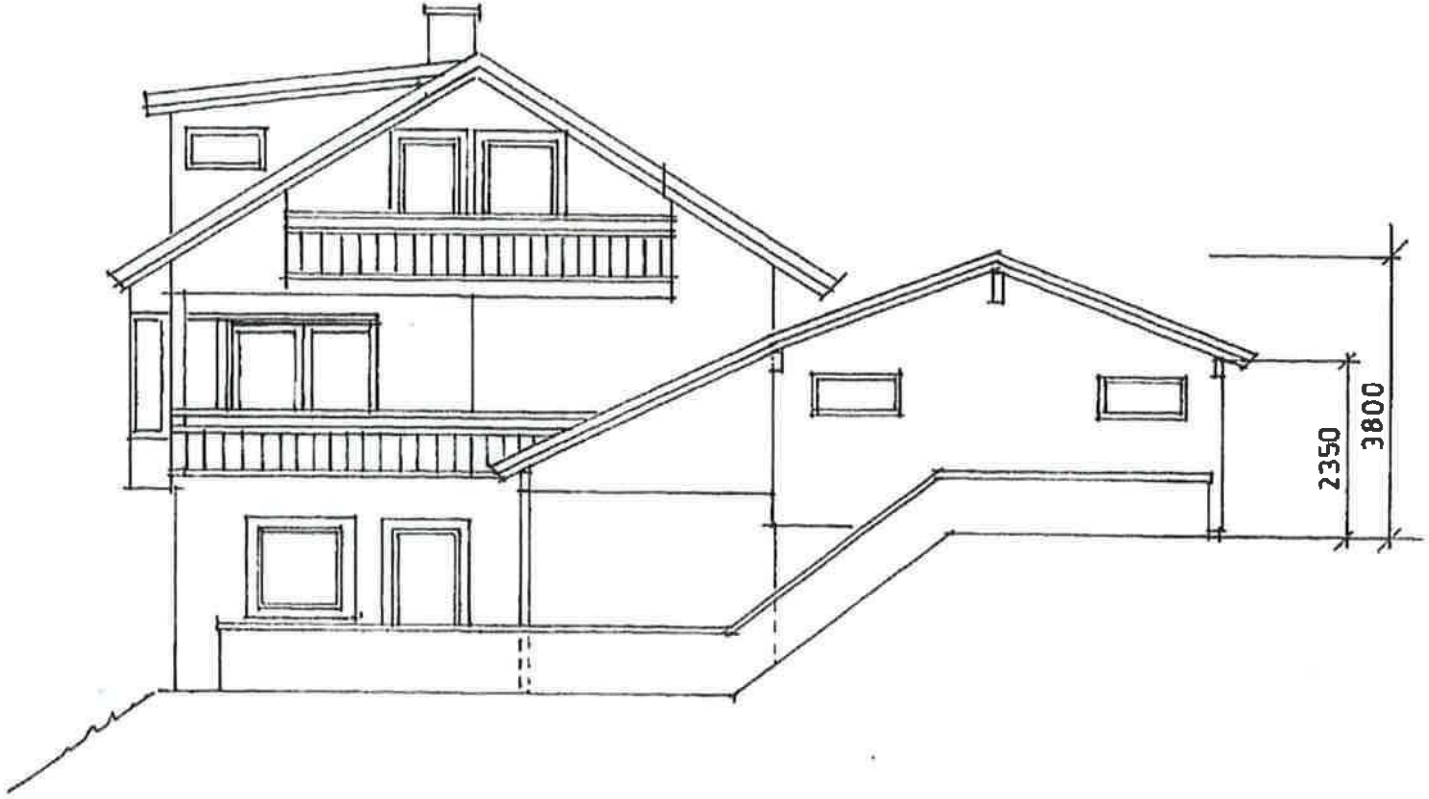
IOR OTTO OLSEN HANS FINNESGT. 19. OMBYGGING GARASJE FASADE NORD-VEST MÅL 1:100 20.11.1998

Grimstad og Tønsager AS
Sivilarkitekter
Innherredsvn. 9
7014 TRONDHEIM
Tlf. 73 51 16 10 Fax 73 51 15 8



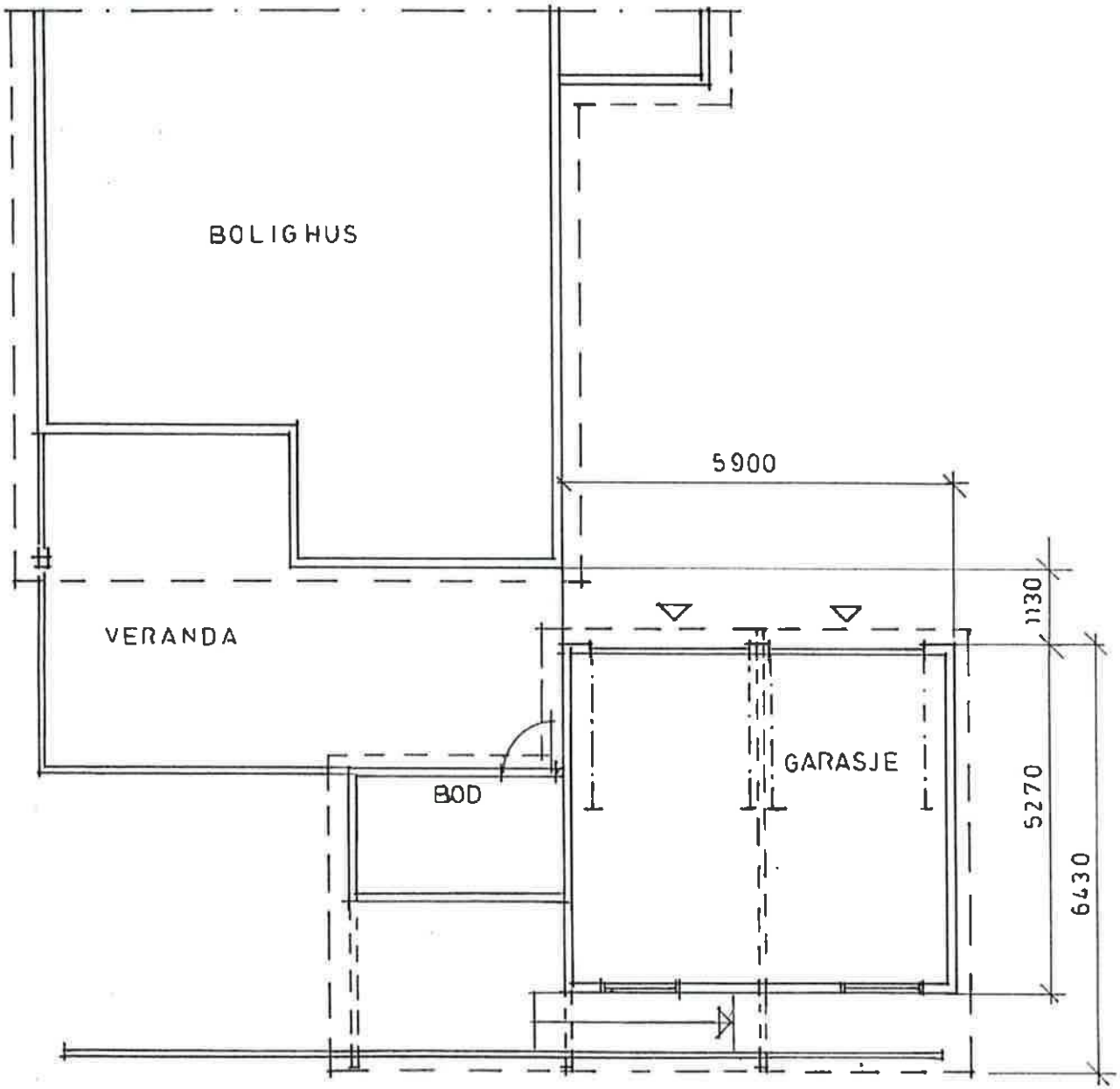
TOR OTTO OLSEN HANS FINNESGT 19 OMBYGGING GARASJE FASADE SÖR ÖST MÅL 1:100 20.11.1998

Grimstad og Tønsager AS
Sivilarkitekter
Innherredsvn. 9
7014 TRONDHEIM
Tlf. 73 51 16 10 Fax 73 51 15 85



IOR OTTO OLSEN HANS EINNESGT. 19 OMBYGGING GARASJE FASADE SÖR–VEST MÅL 1:100 20.11.1998

Grimstad og Tønseger AS
Sivilarkitekter
Innherredsvn. 9
7014 TRONDHEIM
Tlf. 73 51 16 10 Fax 73 51 15 8



TOR OTTO OLSEN HANS FINNESGT. 19 OMBYGGING GARASJE PLAN MÅL 1 100 20.11.1998

Grimstad og Tønsager AS
Sivilarkitekter
Innherredsvn. 9
7014 TRONDHEIM
Tlf. 73 51 16 10 Fax 73 51 15 85

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 4684

Bygg.jnr. 879/51.

Til Helserådets formann.

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

Hans Finnes gt. nr. 19 nemlig 1 etsj. 2-mannsbolig, verlikalt delt

hvilket eieren herr Emil Hansen og Sverre Bystrøm har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningssjefkontor den 22 DEC 1954

B. Fossum
bygningskontrollør

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 30/4 - 1955.

Kjell Engen

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

STRUCTOR TRONDHEIM AS

Sluppenvegen 12E
7037 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-24/83590 oppgis ved alle henvendelser	Ole Kristian Næss	19.08.2026

Hans Finnes gate, Lauritz Jenssens gate m. flere, igangsettingstillatelse for vei- samt vann- og avløpsanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	9/265/0/0, 9/896/0/0, 9/778/0/0, 9/929/0/0, 9/417/0/0, 9/424/0/0, 9/470/0/0, 9/304/0/0, 9/404/0/0, 9/98/0/0, 9/44/0/0, 9/396/0/0, 9/393/0/0, 9/496/0/0, 9/499/0/0, 9/463/0/0, 9/279/0/0, 9/280/0/0, 9/281/0/0, 9/763/0/0, 9/526/0/0, 9/897/0/0, 9/264/0/0, 9/445/0/0, 9/910/0/0, 9/911/0/0, 9/912/0/0, 9/590/0/0, 9/492/0/0, 9/762/0/0, 9/618/0/0, 9/420/0/0, 9/405/0/0, 9/407/0/0, 9/406/0/0, 9/423/0/0, 9/419/0/0, 9/511/0/0, 9/801/0/0, 9/617/0/0, 9/524/0/0, 9/913/0/0, 9/475/0/0, 9/490/0/0, 9/717/0/0, 9/491/0/0, 9/433/0/0, 9/425/0/0, 9/432/0/0, 9/422/0/0, 9/415/0/0, 9/474/0/0, 9/582/0/0, 9/39/0/0, 9/452/0/0, 9/574/0/0, 9/471/0/0, 9/472/0/0, 9/500/0/0, 9/739/0/0, 9/473/0/0, 9/293/0/0, 9/189/0/0, 9/30/0/0, 9/593/0/0, 9/543/0/0, 9/464/0/0, 9/804/0/0, 9/395/0/0, 9/538/0/0, 9/457/0/0, 9/537/0/0, 9/536/0/0, 9/819/0/0, 9/394/0/0, 9/534/0/0, 9/403/0/0, 9/400/0/0, 9/440/0/0, 9/539/0/0
Bygningsnummer:	, , ,

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TRONDHEIM KOMMUNE

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 08.07.2026. Søknaden er komplettert 11.07.2026 og 10.08.2026.

Søknaden gjelder igangsetting av etablering av nytt fortau, oppgradering av VA-anlegg, samt fornyelse av stikkledninger. Det er gitt rammetillatelse 09.04.2025 i delegasjonssak BYGG-24/83590-6.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under følger en foreløpig oppstilling av gebyrbestemmelsene. Endelig gebyr fastsettes ved fakturering, og avvik kan forekomme dersom det avdekkes feil i beregningsgrunnlaget.

- § 3-14 Igangsettingstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Tinglysing av matrikkelbrev
Så snart en oppretting av ny matrikkelenhet, matrikkelomforming, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikkellova § 24 første ledd.

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

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

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

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

Trondheim

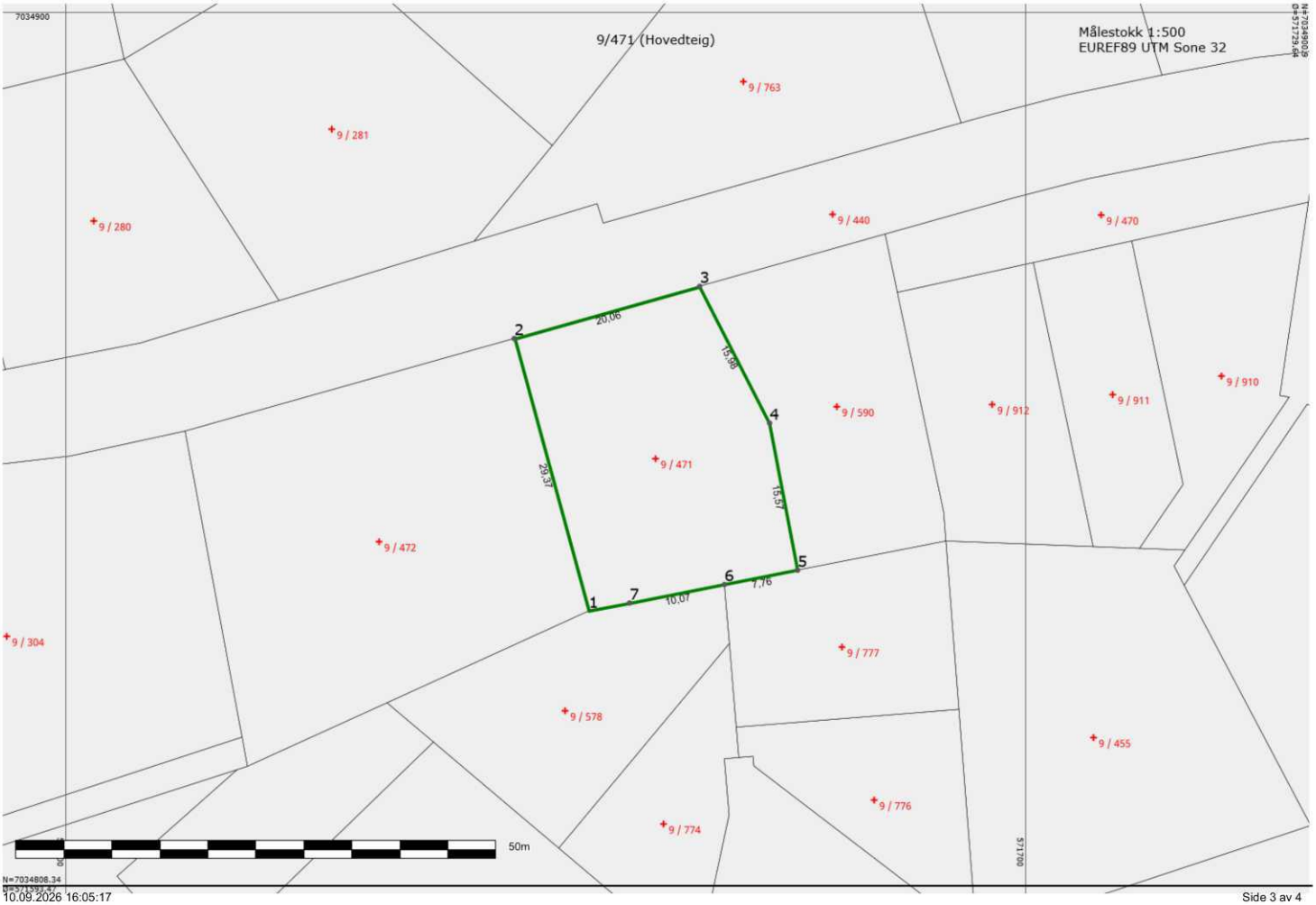
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**9**	**471**	**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 9/471
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
9 / 471
9 / 274
9 / 270
9 / 397
9 / 272
9 / 473
9 / 283
9 / 271
9 / 733
9 / 267
9 / 526
9 / 574
9 / 452
9 / 278
9 / 282
9 / 763
9 / 264
9 / 28
9 / 281
9 / 30
9 / 463
9 / 280
9 / 440
9 / 470
9 / 279
9 / 285
9 / 445
9 / 590
9 / 912
9 / 911
9 / 910
9 / 739
9 / 472
9 / 499
9 / 500
9 / 304
9 / 454
9 / 716
9 / 777
9 / 578
9 / 455
9 / 548
9 / 776
9 / 774
9 / 30
9 / 775
9 / 401
9 / 784
9 / 468
9 / 453
9 / 402
9 / 595
9 / 469
9 / 300
9 / 388
9 / 684
100m
N=7034762.07
E=571708.28
10.09.2026 16:05:17


9/471 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
9 / 763
9 / 281
9 / 280
9 / 440
9 / 470
9 / 910
9 / 911
9 / 912
9 / 590
9 / 471
9 / 472
9 / 304
9 / 777
9 / 578
9 / 455
9 / 776
9 / 774
20,06
15,98
15,57
29,37
7,76
10,07
1
2
3
4
5
6
7
50m
7034900
571700

Areal og koordinater

Areal: 672,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034853,57 Øst: 571661,52

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034837,74	571654,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,37	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034866,07	571646,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,06	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034871,50	571666,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,98	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034857,28	571673,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,57	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034841,99	571676,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,76	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034840,50	571668,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,07	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034838,58	571658,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,33	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 471	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skyåsvegen 78 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Planident: r20140042
Arkivsak:14/48061

Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen, detaljregulering fortau
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 29.03.2016
Dato for godkjenning av Bystyret : 26.05.2016

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Vianova Trondheim AS, datert 27.05.2015, senest datert 29.03.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg
  - boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - veg, fortau og annen veggrunn – tekniske anlegg
- Hensynssone
  - sikringssone, frisikt
- Bestemmelsesområde
  - anlegg- og riggområde

§ 3 FELLES BESTEMMELSER
3.1 Teknisk plan
Teknisk plan for opparbeidelse av fortau og sideareal som inngår i planen skal være godkjent av kommunen før arbeidet settes i gang.

3.2 Terrenginngrep
Terrenginngrep for veganlegg med fortau skal tilstrebes utført med minst mulig inngrep og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Sidearealene skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

Det tillates ikke gjerder, murer, bygninger eller andre installasjoner som er til hinder for siktforholdene, vedlikehold og brøyting av fortau/veg. Det tillates oppført mur hvor terrenget tilsier det.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
4.1 Veg
Veg skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

4.2 Fortau
Fortau skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn – tekniske anlegg kan benyttes til snøopplag.

§ 5 HENSYNSSONE

Innenfor hensynssone for frisikt er det ikke tillatt å etablere installasjoner og/eller vegetasjon som er til hinder for siktforholdene. Det skal være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegarmers nivå.

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDE – ANLEGG OG RIGGOMRÅDE

Området tillates utnyttet som anlegg- og riggområde i gjennomføringsfasen. Området skal istandsettes i henhold til godkjent teknisk plan, jf. pkt. 3.1 ovenfor.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Plan for bygge- og anleggsfasen
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal være godkjent av kommunen før arbeidet settes i gang. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold, herunder sprengningsarbeid. Nødvendige avbøtende tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012 legges til grunn for arbeidet.

7.2 Forurensning i grunnen
Graving, sprenging og disponering av masse skal skje i samsvar med forurensningsforskriften kapittel 2, opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid. Eksisterende asfalt som fjernes i anleggsfasen, skal kjøres til anbefalt mottak for gjenvinning.

7.3 Geoteknikk
Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før arbeidet settes i gang. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Ferdigstillelse av berørte arealer
Sidearealer som blir berørt, skal istandsettes til opprinnelig stand og i henhold til teknisk plan etter endt anleggsperiode, og senest 1 år etter ferdigstilt veganlegg.

26.5.16
Sak 73/16

Rita Ottervik

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R1

Journalnummer:

Planen er datert 17.03.48 ~~, sist endret~~
Stadfestet 12.05.49

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN OVER DEL AV RYDNINGSMARKEN OG RYDNINGEN TIL PERSAUNEVEIEN

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

2. Det for off. bygningskompleks viste område ved Rønningen gård må ikke deles eller bebygges, før den endelige utforming av området er godkjent av bygningsrådet.

3. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Uthus og garasjer må ikke bygges frittliggende, men i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. Over 2. etasje er det ikk tillatt å innrede beboelsesrom.

5. Uten bygningsrådets samtykke kan det ikke innrettes forretningslokaler i andre hus enn de som er angitt på planen med blå farge.

6. De på planen viste fellesgarasjer skal være ildfaste. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innrettes uten bygningsrådets samtykke.

7. På det regulerte område må ikke settes igang industrielleller annen virksomhet som ikke i samsvar med bestemmelsene i pkt. 6 blir tillatt av bygningsrådet.

8. På de regulerte lekeplasser tillates ikke ført opp annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur, transformatorstasjoner og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

9. Plassen for tørkestativer og søppelbeholdere skal være godkjent av bygningsrådet.

10. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.

11. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen eller disse vedtekter.

12. Med dette oppheves de av Arbeidsdepartementet under 31.07.1935 stadfestede vedtekter for Rydningsmarken forsåvidt angår de områder av denne eiendom som er tatt med i planen.

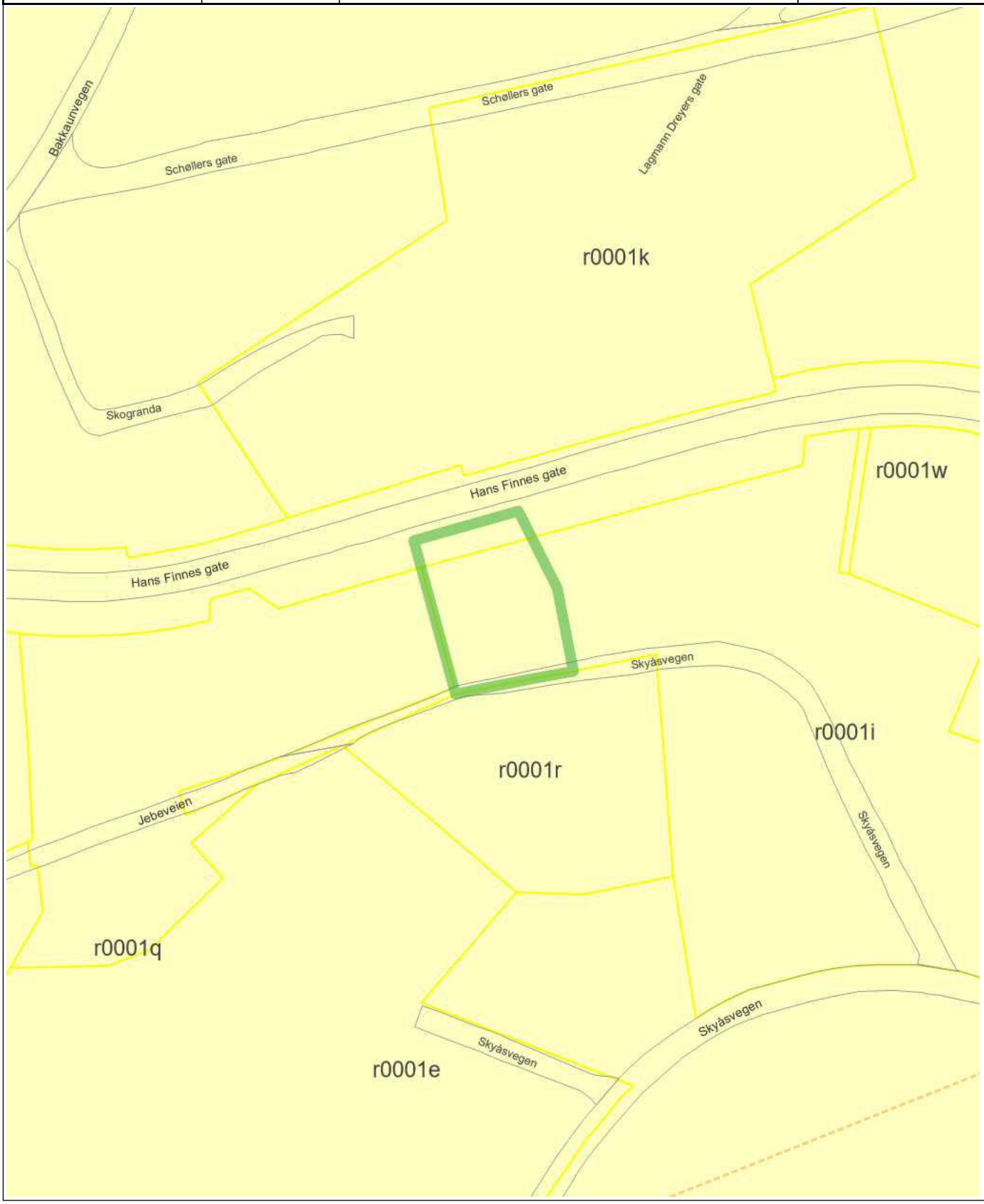
000

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 471	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skyåsvegen 78 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

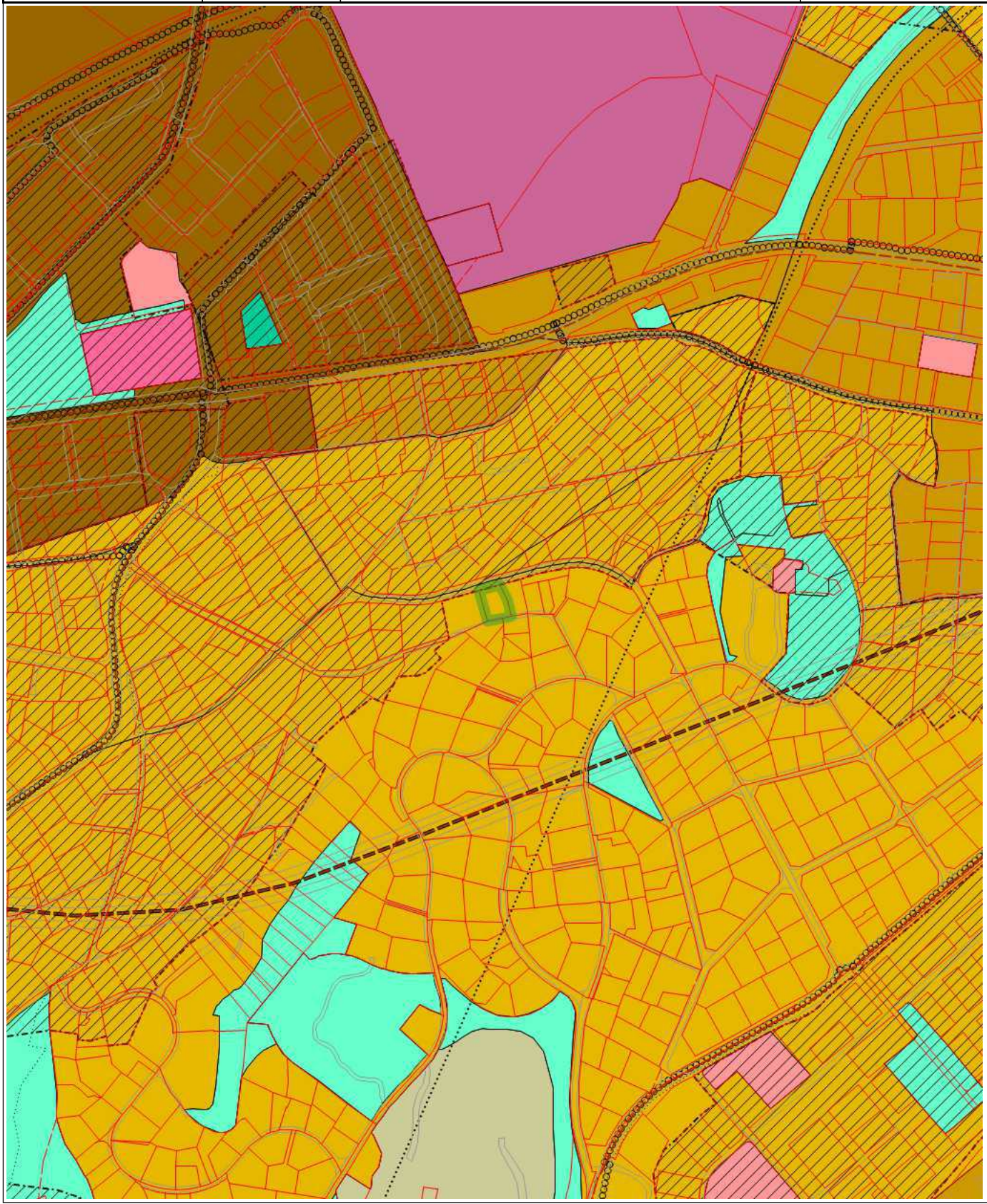
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 471	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skyåsvegen 78 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

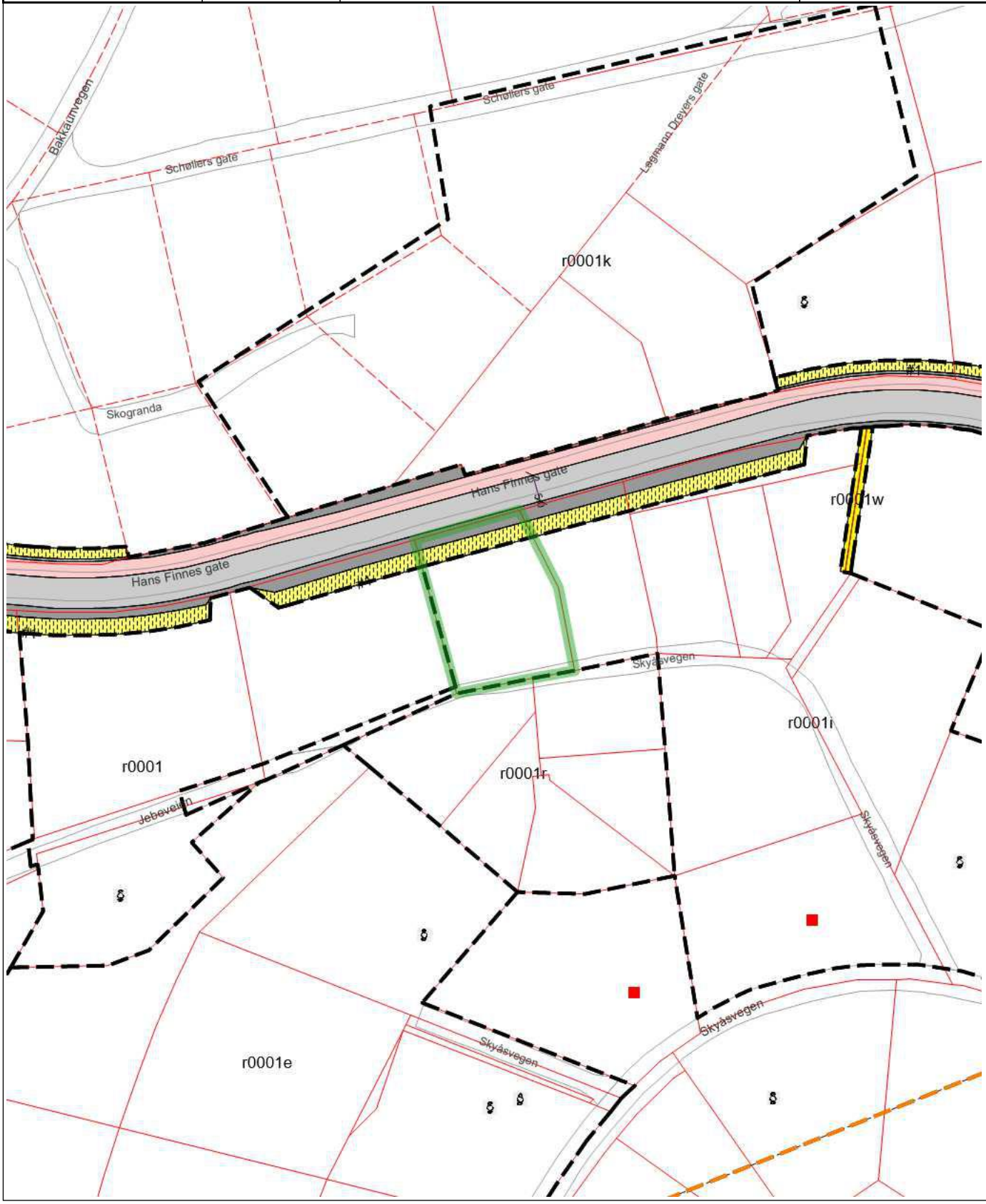
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Forsvaret

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 471	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skyåsvegen 78 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå


RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


Avslag dispensasjon


RpFormålGrense


RpGrense


Regulert tomtegrense


Måle- og avstandslinje


Bolig


RpBestemmelseOmråde Midlertidig


Boligbebyggelse


Veg


Kjøreveg


Fortau


Annen veggrunn - tekniske anlegg


RpGrense


Regulert senterlinje


Restriksjonsområde flyplass



TEGNFORKLARING

- Område for småhus og rekkehus
- Område for blokkbebyggelse
- Forretnings – og kontorbebyggelse
- Industriområde
- Område for offentlig bebyggelse
- Transformator – kiosk, – stasjon, kraftlinje
- Garasje og parkeringshus
- Bensinstasjon
- Eksisterende bebyggelse
- Fellesarealer: Ball-, kvartals- og sandlekeplass
- Friområde
- Landbruksområde, gartneri
- Trafikkområde, trafikkøy, grønnstripe, o.l.
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Bankett
- Felles avkjørsel
- Parkering
- Jernbaneområde
- Sjø, vann, elv
- Fareområde
- Spesialområde

- Tomtegrense
- Byggelinje
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

REGULERING AV TERRASSEHUS MED 13 LEILIGHETER PÅ EIENDOMMEN JEBEVEIEN 21, OG REGULERING AV TIDLIGERE ØVRE DEL AV JEBEVEIEN TIL FELLES AVKJØRSEL.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR

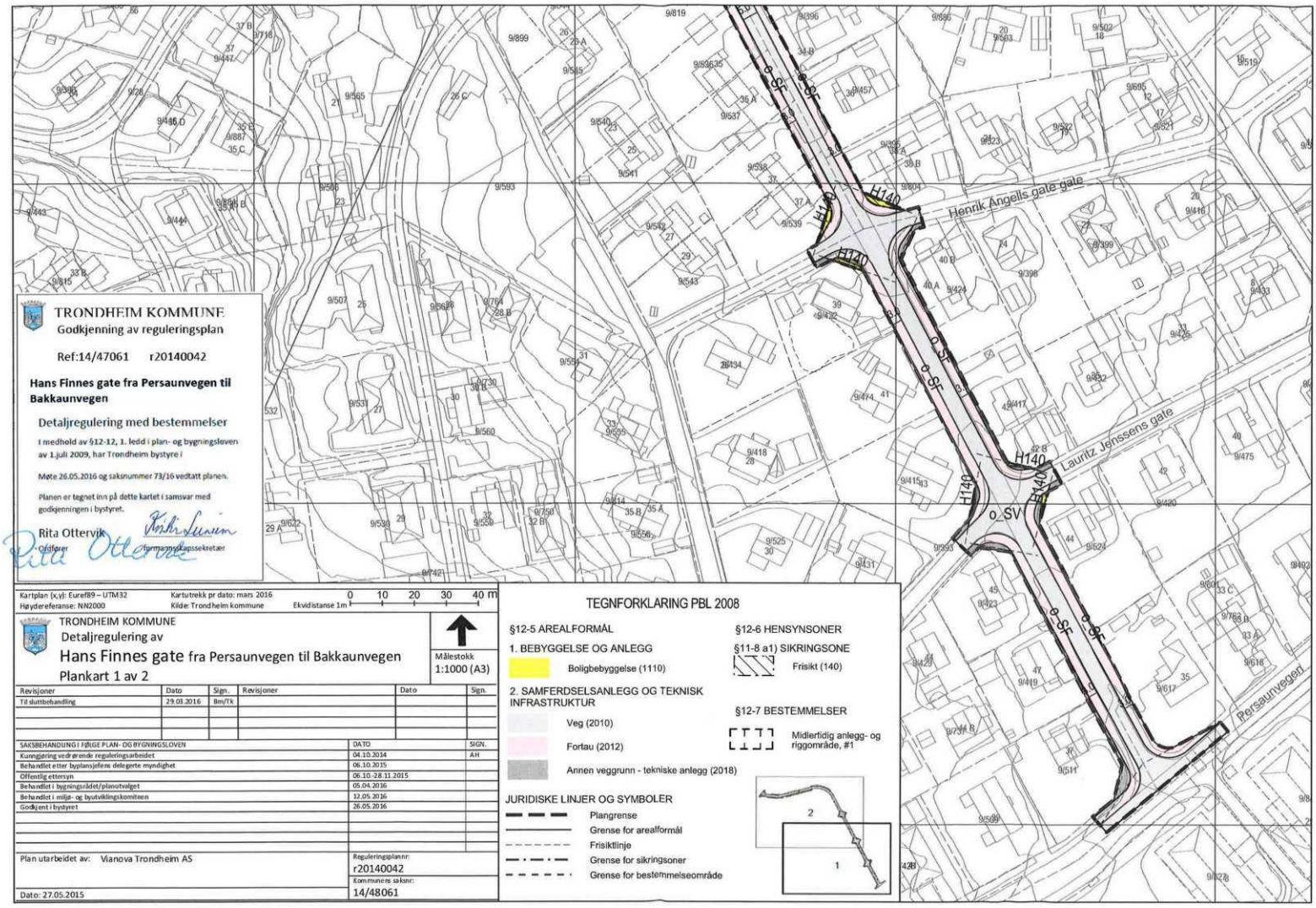
30. OKTOBER 1974

KOPI

SAKSBEHANDLING:	ENDRET:
Nr. Dato	Nr. Dato Sign.

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr:	TEGNING nr:
1:500	1 i	

Kartblad E 33 III, IV



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/47061 r20140042

Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 26.05.2016 og saksnummer 73/16 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

Kirsti Lunden
formannskapssekretær

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: mars 2016
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen
Plankart 1 av 2

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Til sluttbehandling	29.03.2016	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	04.10.2014	AH
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	06.10.2015	
Offentlig ettersyn	06.10.-28.11.2015	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	05.04.2016	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	12.05.2016	
Godkjent i bystyret	26.05.2016	

Plan utarbeidet av: Vianova Trondheim AS

Reguleringsplannr: r20140042

Kommunens saksnr: 14/48061

Dato: 27.05.2015

TEGNFORKLARING PBL 2008

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (1110)

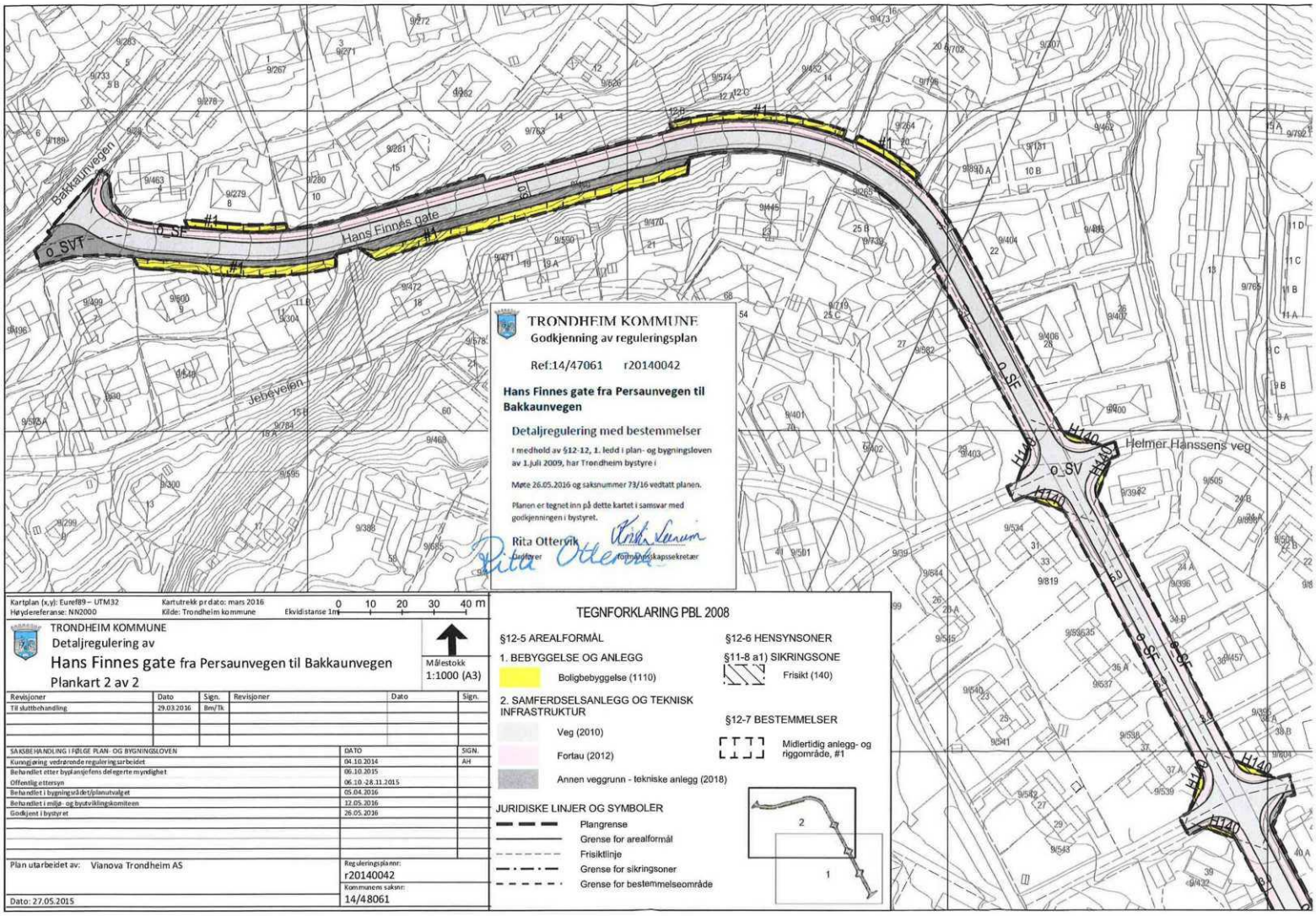
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)

§12-6 HENSYNSONER

§11-8 a1) SIKRINGSONE
- Frisikt (140)

§12-7 BESTEMMELSER
- Midlertidig anlegg- og riggområde, #1

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Frisiktlinje
- Grense for sikringsoner
- Grense for bestemmelseområde



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/47061 r20140042

Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 26.05.2016 og saksnummer 73/16 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
fungerer

Kristin Svenum
kommunalsjefssekretær

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000

Kartutrekk pr dato: mars 2016
Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen
Plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Til sluttbehandling	29.03.2016	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	04.10.2014	AH
Behandlet etter byråsnjefens delegerte myndighet	06.10.2015	
Offentlig ettersyn	06.10.-28.11.2015	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	05.04.2016	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	12.05.2016	
Godkjent i bystyret	26.05.2016	

Plan utarbeidet av: Vianova Trondheim AS

Dato: 27.05.2015

Reguleringsplannr: r20140042

Kommunens saksnr: 14/48061

TEGNFORKLARING PBL 2008

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
   - Boligbebyggelse (1110)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
   - Veg (2010)
   - Fortau (2012)
   - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)

§12-6 HENSYNSONER

§11-8 a1) SIKRINGSONE
- Frisikt (140)

§12-7 BESTEMMELSER
- Midlertidig anlegg- og riggområde, #1

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Frisiktlinje
- Grense for sikringsoner
- Grense for bestemmelseområde

879/51
Str.byg.jnr.....

Dagbok nr. 82 7 19 55
Strinda og Selbu sorenskriverembede

10/2

ERKLÆRING.

Undertegnede Sverre Byrang
eier av gnr. 9 bnr. 471 bruksnavn. Haus Finnes gt. 19
og undertegnede Karl Hansen
eier av gnr. 9 bnr. 47/590 bruksnavn. Haus Finnes gt. 19a
påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Strinda bygningsråds krav i vedtak av 11/10-1954
under Str.byg.jnr. 1209/54, og bindende for oss og senere eiere:

a. Bolighuset bygges med den ene vegg i grenselinjen mot undertegnede nabo.

b. Bolighusets grunnflate blir maksimalt 75 m2. Unntak kan bare gjöres såfremt det er enighet om det mellom de to hjemmelsinnehavere 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 kjellergolv til taktro. Felles vegg skal utföres slik at den tilfredsstiller kravene til innvendig bærende vegg og lydisoleres i den utstrekning 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 vedlikeholde i fellesskap.

Strinda, den 1/10 1954.

× Sverre Byrang.

× Karl Hansen.

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

1. Kjell Skilbrigt

2. Signe Struke

Kan tinglyses.
Trondheim den 26. januar 1955.
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret for Trøndelag
Haakon Hansen
Avdelingssekretær

anf. P.

Inger J. Störseth

Stempelmerker kr. 55.00 29/4

2449 50.

S k j ö t e.

Undertegnede styre i A/S. Singsaker & Rydningsmarken, nemlig T. Bartz - Johannessen, Einar Marstrander og Arvid Wulf Olsen, skjöter og overdrar herved til Sverre Lauritzen, født 24/10.1914 og Tor Aune, født 6/6.1917 tomt Hans Finnes gt. nr. 19 i Hoemarken i Strinda.

Ifölge målebrev har tomten et areal på 1.212,56 m^2.

Prisen er av overpristakstnemnda satt til kr. 4,50 pr. m^2.

Kjöpesummen kr. 5.456,52 - femtusenfirehundreseks ogfemti 52/100 kroner - er betalt.

Selgeren har ingen gjerdeplikt.

Bergen og Oslo i april 1950.
A/S. SINSAKER OG RYDNINGSMARKEN.

T. Bartz- Johannessen. Einar Marstrander

Arvid W. Olsen.

Herved attesteres at T. Bartz-Johannessen og Einar Marstrander - der begge er over 21 år - i vårt nærvær har underskrevet dette skjöte.

Bergen den 20. april 1950.

T. A. Teigen. Moritz Fröisland.

Herved attesteres at ingeniör Arvid Wulf Olsen - der er over 21 år - i vårt nærvær har underskrevet dette skjöte.

Oslo den 21. april 1950.

Wilhelm Rödseth. Alf Odeby.

Herved attesteres at T. Bartz-Johannessen, Einar Marstrander og Arvid Wulf Olsen for tiden er styre i A/S. Singsaker & Rydningsmarken.

Trondhjem den 22. april 1950.

H. J. Bauck.
o.r.sakf.

9-471
0,04

HA/JK

ERKLÆRING

Hjemmelshaver av eiendommen
Hans Finnesgate 19, gnr 9, bnr 471 i Trondheim

gir med dette nåværende og fremtidige hjemmelshaver av eiendommen
Hans Finnesgate 17, gnr 9, bnr 472 i Trondheim

i tilfelle utbygging og forlengelse av boligen, rett til å bygge inntil 4 - fire - meter fra min nabogrense.

Samtidig vil jeg ved eventuell bygging av garasje mot min egen garasje, tillate at denne kan bygges inntil 1 - en - meter fra min nabogrense.

Trondheim 29.11.96

Doknr: 12808 Tinglyst: 15.07.1997 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tor Otto Olsen

Tor Otto Olsen

Som Tor Otto Olsens ektefelle samtykker jeg i ovennevnte.

Kari Olsen

TINGLYST
15 JULI 1997
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 12808

DAGBOKFØRT
01 JAN 85 00004
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

O V E R E N S K O M S T

Eierne av nedenfor nevnte eiendommer, som alle har adkomstrett - til øvre del av Jebevegen, fra Skyåsvegen og frem til grensen mellom Hans Finnesgt. 19 og Hans Finnesgt. 17, har forsåvidt angår fremtidig vedlikehold og brøyting av denne del av Jebevegen, inngått slik overenskomst:

I

Partene er enige om at Jebevegen fra Skyåsvegen frem til avkjørsel for Hans Finnesgt. 19 beholdes i sin nåværende form, bortsett fra at vegbredden i svingen skal utvides til 5 meter. Kostnadene for vegutvidelsen skal i sin helhet dekkes av Ola Frost A/S.

Ola Frost A/S vil refundere sin andel av de kostnadene inkl. renter som påløp da dagens brukere for noen år siden foretok en standard-heving av vegen.

Under byggeperioden for Jebevegen 21, overtar Ola Frost A/S alt vedlikehold inklusive brøyting uten kostnader for de øvrige avtalepartene.

Ved avsluttede byggearbeider vil Ola Frost A/S sette grusvegen i 1. klasses stand, slik at øvre del av Jebevegen blir slik som den var før byggearbeidene tok til.

II

Det er enighet mellom partene om at det i øvre del av Jebevegen etableres parkeringsforbud, slik at trafikken ikke hindres. Ola Frost A/S opparbeider sin avkjørsel med snuplass som skal være tilgjengelig for besøks- og servicetrafikk til alle boligene beliggende til vegen.

III

Samtlige parter vedtar som forpliktende for seg, den nedenfor under pkt. 4 nevnte fordelingsnøkkel for senere påløpende utgifter til brøyting og vedlikehold.

For Hans Finnesgt. 23 som idag har kjøreadkomst til Hans Finnesgt og bare adkomst til Jebevegen, kommer først inn som deltager i dekning av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene fra det tidspunkt kjøreadkomst etableres for eiendommen fra Jebevegen.

IV

Vedlikeholds- og brøyteutgifter

Fremtidige utgifter til vedlikehold og brøyting fordeles mellom til veistrekningen beliggende eiendommer, avtalepartene, etter antall boligenheter, idet omkostningene da vil bli å utlikne etter en slik brøk:

DAGBOKFØRT
03 JAN 85 00004
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

* Jebevegen 21	5/17	(5/19)
* Hans Finnesgt. 19	1/17	(1/19)
* Hans Finnesgt. 19 a	1/17	(1/19)
* Hans Finnesgt. 21	1/17	(1/19)
* Hans Finnesgt. 23	0/17	(2/19)
* Skyåsvegen 64	4/17	(4/19)
* Skyåsvegen 66	4/17	(4/19)
* Skyåsvegen 68	1/17	(1/19)
	17/17	(19/19)

Brøkandelene i parantes angir fordelingen av omkostningene fra det tidspunkt Hans Finnesgt. 23 får kjøreadkomst til Jebevegen, idet denne eiendom er fritatt for utgifter til brøyting og vedlikehold så lenge den ikke benytter kjøreadkomst fra Jebevegen.

V

Til å forestå administrasjonen av og forretningsførselen for de fe forpliktelser til vedlikehold m.v. vedkommende denne del av Jebevegen, oppnevner partene en felles representant, idet denne er ansvarlig for alt nødvendig arbeide foretas, og at utgiftene i forbindelse hermed blir dekket og fordelt i henhold til den under punkt 4 angitte fordelingsnøkkel.

Den felles tillitsmann skal ha rett til å kreve innbetalt akonto-beløp fra den enkelte eiendomsbesitter hver måned, idet regnskap m fordeling på den enkelte eiendom blir å avlegge innen 1.6. hvert å Det beløp som i henhold til den avregning som på grunnlag av regn-skapet påhviler hver enkelt eiendom, avregnes i mottatt forskudd (akontoinnbetaling), og forfaller for eventuelt restbeløps ved-kommende innen 14 dager etter at regndkap med avregning er tilstil den enkelte eier.
Forretningsføreren (tillitsmannen) skal ha krav på godtgjørelse for sitt arbeide etter nærmere avtale herom.

Hver av åvtalepartene kan imidlertid kreve at vedlikeholdet skal settes bort til tredjemann. Det som foran er bestemt om inn-betaling av akonto beløp og avregning, gjelder også i dette til-felle.

VI

Avtalepartene samtykker i at denne overenskomst kan tinglyses på den enkelte eiendom, eventuelt en egen erklæring vedkommende den enkelte eiendoms rettigheter og plikter i henhold til denne avtale.

Avtalen er forpliktende for nåværende og fremtidige eiere av hver enkelt eiendom:

Dato:	Signatur:	som eier av:	gnr.	bnr.
7.11.84	MURMESTER pr. OLA FROST A/S	Jebevegen 21	9	578
		" 21.	9	633
	Svein Ryvang.	Hans Finnesgt. 19	9	471
17.12.84	P. Skjæveland	Hans Finnesgt. 19a	9	590
	Ola Frostussen	Hans Finnesgt. 21	9	470
27/12-84	Hansen Frost	Hans Finnesgt. 23	9	445
28.11.84	A/S Byggeselskapet av 1917	Skyåsvegen 64	9	453
28.11.84	A/S Byggeselskapet av 1917	Skyåsvegen 66	9	455
27/12-84	Leif Brandsø	Skyåsvegen 68	9	454

Veioverenskomsten er gyldig bare i overenstemmelse med vedlagte reguleringsplan for Jebevegen 21, og under forutsetning av at anleggsarbeidet blir påbegynt innen 1 år etter at avtalen er underskrevet.

Undertegnede eier av Ola Frost A/S samtykker i at opparbeidelse av Jebevegen kan skje slik det fremgår av denne overenskomst.

Trondheim den 7.11.84

MURMESTER pr. OLA FROST A/S

Vedlegg: Reguleringsplan 06.11.84
Skriv fra Marit og Per Skjæveland datert 18.09.84
Tillegg til overenskomst 06.11.84

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:
Skyåsvegen 78, 7045 Trondheim
Gnr. 9, Bnr. 471, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260265

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne O. Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@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.
