PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

NORDHAUGSVEGEN 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Privat avtale om garasje

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251032

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Adrian Johansen	Marte Forbord

Gateadresse
Nordhaugsvegen 22

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7023

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 9716828

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 114251032

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i en flis på bad i hovedetasje som påvist av takstmann. Vi har ikke identifisert denne tidligere. Ikke av funksjonell betydning.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tilkobling av kjøkkenkran med dobbel waterguard og Aqualarm.

Arbeid utført av: Rørlegger Trondheim AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Når vi overtok bolig var støttemuren til parkering/innkjørsel foran garasjen skjev. Trondheim Stein ble engasjert og bygde opp denne på nytt i juni 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Omfattende arbeid på elektrisk anlegg siste 3 år, utført av Nidaros Elektro. Byttet sikringsskap med ny hovedssikring, installert elbillader, lagt inn jording i kjellerstue, soverrom, stue, kjøkken og gang. Videre ble det installert varmepumpe i 2023 og varmekabler i entre i 2023.

Arbeid utført av: Nidaros Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee elbillader installert i hovedgarasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251032

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tak ble vasket og malt med Taksitt i 2022. Nytt strøk med Taksitt påført på alle taksider med unntak av østvendt tak på hovedhus i 2025 (kun av estetiske årsaker). Utført av ufaglært. Ny pipehatt ble installert i 2022 av faglært blikkenslager. Alle terasser på øst- og sørsiden av huset er bygd eller rehabilitert fra 2022 til 2024. I forbindelse med rehabilitering av terrasse utenfor verandadør ble det også byttet bordkledning på vegg. Utført av ufaglært. Huset ble malt opp i 2022.Utført av ufaglært. Utført av ufaglært.
Arbeid utført av	Blikkenslager

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har søkt om (samt betalt for) bruksendring av to boder i kjeller i 2025. Bodene ble slått sammen og det er i dag etablert soverrom med godkjent rømningsvei.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dette ble godkjent i april 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er sendt inn ferdigattest på søknad om bruksendring våren 2025. Det kan imidlertid ta 6 måneder før godkjennelsen er på plass.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Garasje står inn på nabotomten. Avtale sier at nabo skal disponere en av to boder i underetasjen av garasje, samt være involvert og inngå i beslutning av fargevalg på garasje.

Document reference: 114251032

Tilleggskommentar

Kjellerstue, alle soverrom, entre, kjøkken og stue ble pusset opp i tidsperioden 2022-2024. I den forbindelse er det blitt byttet vindu i soverrom kjeller, begge soverrom i hovedetasje, samt 2 vindu på stue.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251032

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adrian Johansen	0d4897307885d752da4d b9bb8cf96e873e883dc5	20.05.2025 20:05:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Forbord	6f43d14e5013d062f329c7 7f4a8e13bda3773514	20.05.2025 20:06:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251032

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

Nordhaugsvegen 22
7023 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1962
BRA: 195 m^2
BRA-i: 180 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	14	17	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Nordhaugsvegen 22
7023 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31307

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren, dette er synlig på nedre del av mur på vaskerom.
Det er gjort fuktsøk på fritt eksponert murevegger og det er noe forhøyde fuktverdier på nedre del av vegg. Dette er avtagende jo høyere opp på vegg det måles.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å holde kjeller under observasjon over tid, for å se utviklingen.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er søkt fukt på fritt eksponerte murvegger i bod under trapp, bod og soverom.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt i nedre del av vegg og gulv. Dette kan og erfaringsmessig skyldes dette kapillært opptrekk, da det på byggetidspunktet ikke var vanlig å bruke fuktsperre i oppbyggingen av betonggulv.

Anbefalte tiltak

God ventilering anbefales videre.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer i huset som er fra 1983 gir vinduer TG-2 i rapporten.
Vinduer og heve/skyve dør som er nyere får TG-1.

Yttervegger

Oppsummering

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er liten eller ingen lufting på deler av huset.

Anbefalte tiltak

Ved etterisolering og/eller bytte av panel bør lufting og musetetting foretaes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registeres noe ekskrementer fra mus og/eller flaggermus, dette kan være noe som har ligget en stund. Og det er heller ikke store mengder.

Det er noe fuktmerker rundt pipe, men det ble ikke målt avvik på befaringen. Dette kan også være eldre merker. Det bemerkes at det er etablert ny pipehatt av dagens eiere.

Taktekking

Oppsummering

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

TG-2 er gitt på bakgrunn av alder og forventet levetid på taktekking.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det ble montert ny pipehatt i 2023.

TG-2 gies på bakgrunn av at teglsteinspipse har passert halvparten av forventet lievetid.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering av pipe nærmer seg.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket måles til 77 cm. Forskriften sier at rekkverk skal ha en høyde på 90 cm.

Anbefalte tiltak

På en slik trapp kunne det med fordel vært montert håndløper på begge sider

Avløpsrør

Oppsummering

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

TG-2 gis på bakgrunn av alder.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

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

TG-2 gis på bakgrunn av de deler av vannrør som er gamle og har passert halvparten av foreventet levetid.

Det ble ikke påvist avvik på befaringen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad 1 etasje

Oppsummering av overflater

Enkelte flis er skadet / sprukket. Flis mellom dusjsone og toalett er sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å tette riss/sprekk på badet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Det bør legges silikonfug i oppkant mellom flis/fug og dørterskel.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er noe emalje i den ene vasken som ser ut til å være slitt.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Våtrom: Bad/vaskerom kjeller

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler fortsatt bruk av badekar eller montering av dusjkabinett.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2025

Rapportdato
13.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Adrian Johansen**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Marte Forbord**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Nordhaugsvegen 22, 7023 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	97	Bruksnr:	369	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

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

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	195	180	15	0	71
Garasje m/bod	33	0	33	0	0
Totalt m²	**228**	**180**	**48**	**0**	**71**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	77	77	0	0	0
1. etasje	118	103	15	0	71
Totalt m²	**195**	**180**	**15**	**0**	**71**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	77	61	16	Gang, vaskerom/bad, soverom og kjellerstue	Boder.
1. etasje	103	100	3	Entre, gang, 2 soverom, bad, stue, spisestue og kjøkken	Bod BRA-E: 15 garasje
Totalt m²	**180**	**161**	**19**		

Bygning: Garasje m/bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	10	0	10	0	0
1. etasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	**33**	**0**	**33**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	10	0	10		Bod,
1. etasje	23	0	23		Garasje
Totalt m²	**33**	**0**	**33**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren, dette er synlig på nedre del av mur på vaskerom.
Det er gjort fuktsøk på fritt eksponert murevegger og det er noe forhøyde fuktverdier på nedre del av vegg. Dette er avtagende jo høyere opp på vegg det måles.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde kjeller under observasjon over tid, for å se utviklingen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

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

Det er noen små riss i betonggrunnmur under trapp. Resterende fritt eksponerte murvegger har ikke riss eller sprekker.

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Det er støttemur ved garasje og inngangsparti.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	**TG-1**
Murene er utbedret av dagens eier.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Det er delvis innredet kjeller, med kjellerstue, soverom, vaskerom og gang.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
De deler som er innredet er innredet og pusset opp etter byggeår.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Det er søkt fukt på fritt eksponerte murvegger i bod under trapp, bod og soverom. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt i nedre del av vegg og gulv. Dette kan og erfaringsmessig skyldes dette kapillært opptrekk, da det på byggetidspunktet ikke var vanlig å bruke fuktsperre i oppbyggingen av betonggulv.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
God ventilering anbefales videre.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er terrasse med utgang fra stue i impregnert utførsel og malte rekkverk.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygget om plattinger og re-bygget terrasse, deler av terrasse er pusset opp i 2025.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres iht. krav.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2 og 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Heve skyvdør på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er vinduer i huset fra 1983 og 2023. Det ble byttet et vindu på stue, kjøkken, og soverom i 1 etasje i 2023. Heve/skyvedør er fra 2008	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

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

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

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer i huset som er fra 1983 gir vinduer TG-2 i rapporten. Vinduer og heve/skyve dør som er nyere får TG-1.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Det er stående kledning på huset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Huset er nylig overflatebehandlet, og det er også byttet noe bordkledning ifbm maling.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er liten eller ingen lufting på deler av huset.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved etterisolering og/eller bytte av panel bør lufting og musetetting foretaes.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

Det registeres noe ekskrementer fra mus og/eller flaggermus, dette kan være noe som har ligget en stund. Og det er heller ikke store mengder.

Det er noe fuktmerker rundt pipe, men det ble ikke målt avvik på befaringen. Dette kan også være eldre merker. Det bemerkes at det er etablert ny pipehatt av dagens eiere.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.10 Takkonstruksjon

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

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket er vasket, renset for mose og malt med taksit i 2023	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

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

TG-2 er gitt på bakgrunn av alder og forventet levetid på taktekking.

6.12 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Det er støpt gulv i kjeller og etasjeskille av trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Det registreres skjevhet fra kjøkken/stue mot yttervegg, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til ca 20 mm.

Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik ca 20 mm

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis

Det er montert vedovn i 1 etasje og peis i kjeller. (Peis i kjeller er ikke brukt av dagens eiere, på grunn av at de har varmepumpe i kjellerstue.)

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Det ble montert ny pipehatt i 2023.

TG-2 gies på bakgrunn av at teglsteinspipse har passert halvparten av forventet lievetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rehabilitering av pipe nærmer seg.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kombinert kjøleskap.
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem
Kjøkkenet er nytt fra 2023.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk som går ut på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.16 Lovlighet

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

Det er inngått en avtale med nabo i samme gate (Nr24) Avtalen gjelder at nabo har bruksrett på bod i kjeller av garasje på 10, dette arealet tilhører nr 22 (men er ikke oppgitt i arealet på bakgrunn av avtalen) Avtalen er ikke forelagt takstmann og det er derfor ikke vurdert noe rundt arealet.

Garasjen ligger 1 meter inne på nabo (nr 24 sin tomt og derav avtalen om bruken av bod.)

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker i bod.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. (Trappen til kjeller er noe bratt)	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Rekkverket måles til 77 cm. Forskriften sier at rekkverk skal ha en høyde på 90 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På en slik trapp kunne det med fordel vært montert håndløper på begge sider	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er avløpsrør av plast og støpjern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er byttet deler av avløpsrør ifbm oppussing.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

TG-2 gis på bakgrunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannledninger av kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført arbeider med vannrør ifbm oppussing av kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

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

TG-2 gis på bakgrunn av de deler av vannrør som er gamle og har passert halvparten av foreventet levetid.

Det ble ikke påvist avvik på befaringen.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap er plassert i bod. Det er automatsikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
All inmat er byttet i skapet.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmepumpe i kjellerstue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe ble montert i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
2023	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2003	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilering gjennom luftespalter på vegg og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.24 Våtrom: Bad 1 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2004	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Enkelte flis er skadet / sprukket. Flis mellom dusjsone og toalett er sprukket.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å tette riss/sprekk på badet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det bør legges silikonfug i oppkant mellom flis/fug og dørterskel.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjhjørne med glassvegger, servantskap med servant og toalett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er noe emalje i den ene vasken som ser ut til å være slitt. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte på baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom inn mot dusjsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Ved hulltakking er det observert noe uvanlig bruk av laminert bunnsvill. Usikker på hvilken type.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på gulv og malt strie på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet ble pusset opp i 2004.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluk er under badekar, front på badekar må taes av for inspeksjon.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler fortsatt bruk av badekar eller montering av dusjkabinett.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant, badekar med garnityr og opplegg for vaskemaskin.

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

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig avtrekk fra badet/vaskerommet.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. Det er søkt fukt på overflater og det registreres fukt i gulv, noe som er sannsynlig å komme fra kapillært opptrekk. Vegger på badet er 15-20 cm lavere enn tilstøtende rom og det er derfor ikke mulig å komme til disse. Vegg mot trapp er i betong. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

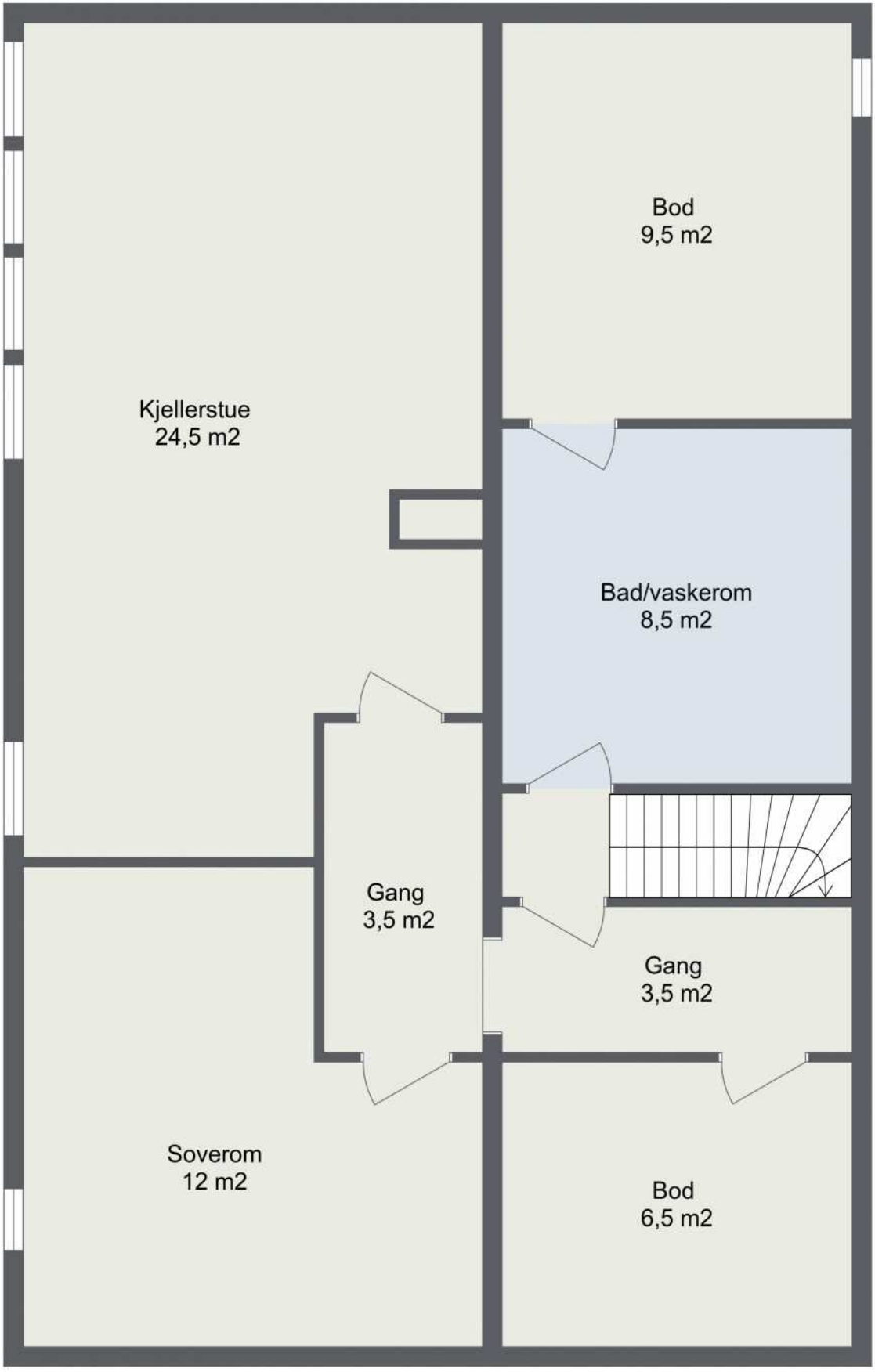
6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Kjeller



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

TAKST MIDT-NORGE

Marte Forbord

Nordhaugsvegen 22
7023 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Gunnar Drage	BYGG-25/80937 oppgis ved alle henvendelser	28.05.2025

Nordhaugsvegen 22, ferdigattest for bruksendring i kjeller fra to boder til soverom

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	97/369/0/0
Bygningsnummer:	182769320
Tiltakshaver:	Marte Forbord

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: plantegning eksisterende
Plantegning ny

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 20.05.2025.

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

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

Ferdigattesten gjelder bruksendring i kjeller fra to boder til soverom slik det er beskrevet i vedtak BYGG-25/80937-2, datert 14.04.2025.

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Marte Forbord

Nordhaugsvegen 22
7023 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Gunnar Drage	BYGG-25/80937 oppgis ved alle henvendelser	14.04.2025

Nordhaugsvegen 22, godkjent bruksendring i kjeller fra to boder til soverom

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	97/369/0/0
Bygningsnummer:	182769320
Tiltakshaver:	Marte Forbord

VEDTAK
Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 30.03.2025.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Tegningsunderlag: - plantegning før og etter

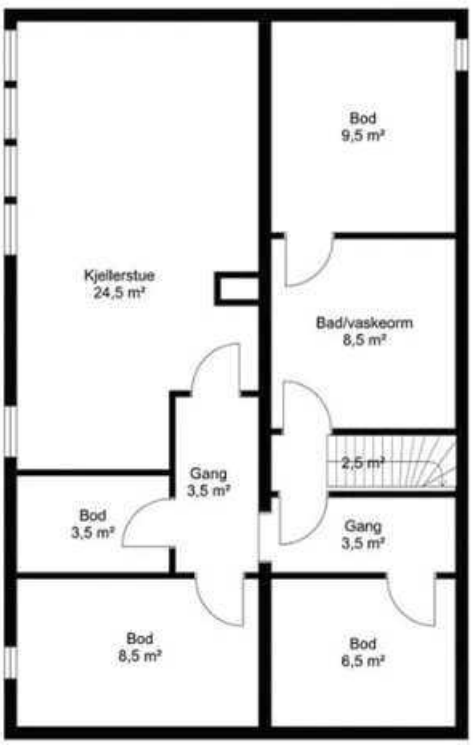
Søknaden gjelder:
- bruksendring

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r133, vedtatt 27.09.1956. Eiendommen er regulert til boligformål.

Naboer
Søker har vurdert at nabovarsel for naboeiendommene ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet
2 boder i kjeller søkes bruksendret til 1 soverom på 12 m^2.



Dagens situasjon



Ny situasjon

Kjellerarealet har en romhøyde på 250 cm. For å ivareta kravet til tilstrekkelig dagslys og rømning skal det settes inn ekstra vindu med mål som er godkjent som rømningsvindu.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

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 er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-8-1 Mindre tiltak på bebygd eiendom - bruksendring utenfor hensynssone - areal inntil 50 m²

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

Ansvar

Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

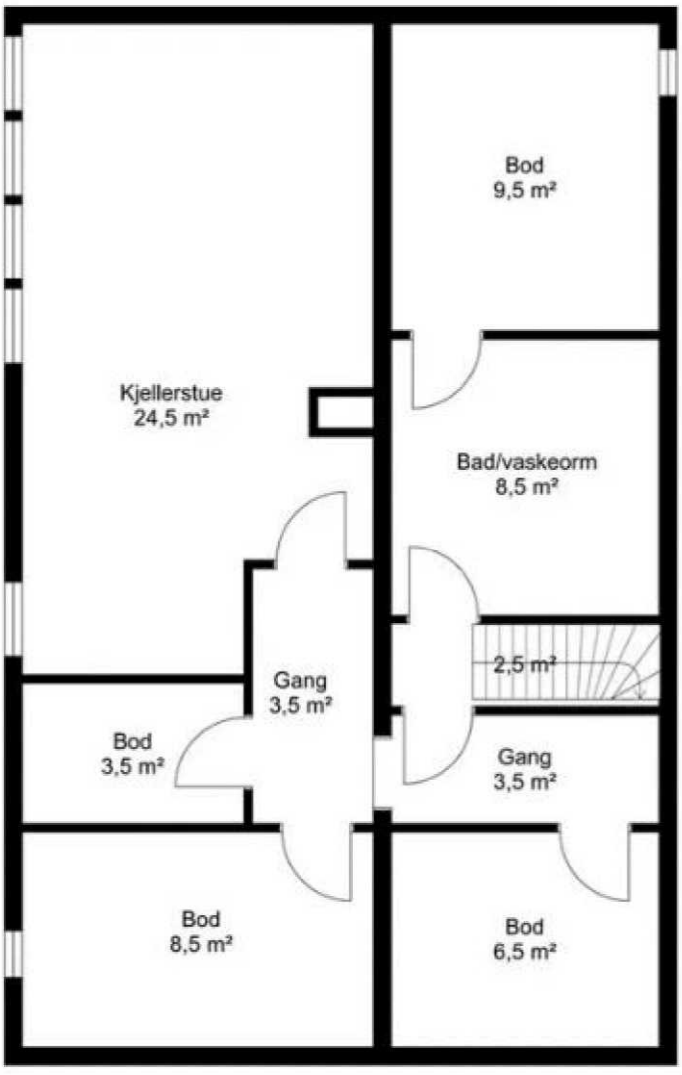
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

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

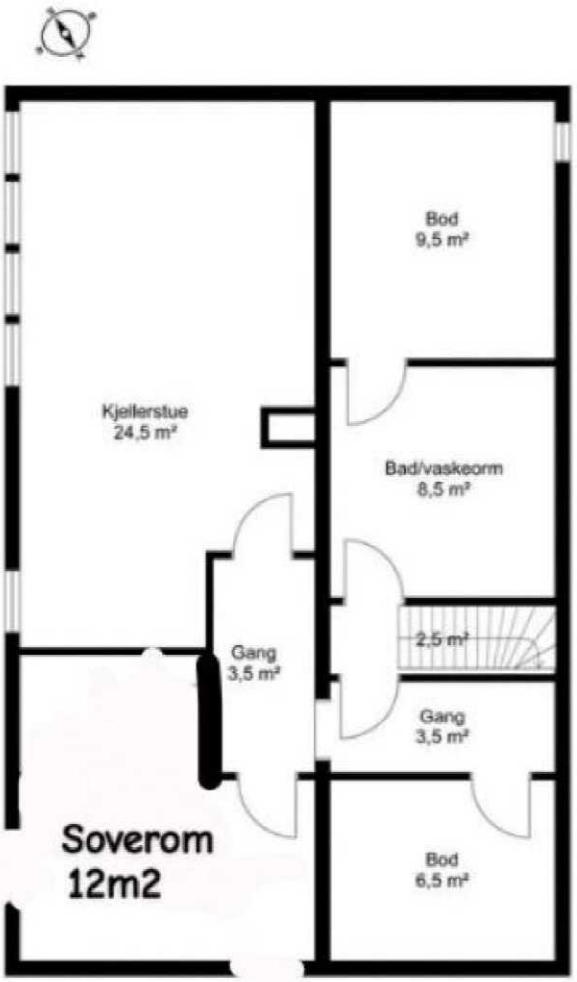
Nordhaugsvegen 22

Kjeller



Nordhaugsvegen 22

Kjeller



TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR ETT 3240/09

Camille og Randi Pierre
Nordhaugsvegen 22

N-7023 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Odd Morten Hansen	09/34639 oppgis ved alle henvendelser		08.09.2009

Nordhaugsvegen 22, tillatelse til tiltak for tilbygg til bolig

Byggested: **Nordhaugsvegen 22** Gnr.: **97** Bnr.: **369**
Ansvarlig søker: **Camille og Randi Pierre**
Tiltakshaver: **Camille og Randi Pierre**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak er mottatt byggesakskontoret 20.08.2009.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 20.08.2009 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder tilbygg/karnapp på bolig.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det foreligger ikke protester fra naboer eller gjenboere.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplanen «Østun, Hvile og del av Hoemsbakken», vedtatt 27.09.1956. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse

Ansvarsrett:
Saken er innsendt som søknad etter pbl § 93. Tiltakets størrelse og omfang er så lite at det kunne blitt behandlet som melding om tiltak etter pbl § 86a. Byggesakskontoret anser derfor at krav om ansvarsrett ikke er nødvendig, jf. SAK § 13.
Det betyr at tiltakshaver er ansvarlig for alle deler av tiltaket – prosjektering, utførelse og kontroll.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	09/34639	08.09.2009

Energi:
Det gjøres oppmerksom på nye krav til energibruk, gjeldende fra 01.08.2009, i teknisk forskrift § 8-2. Tilbygget skal tilfredsstille de nye energikravene.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknaden og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.
Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95b.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

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

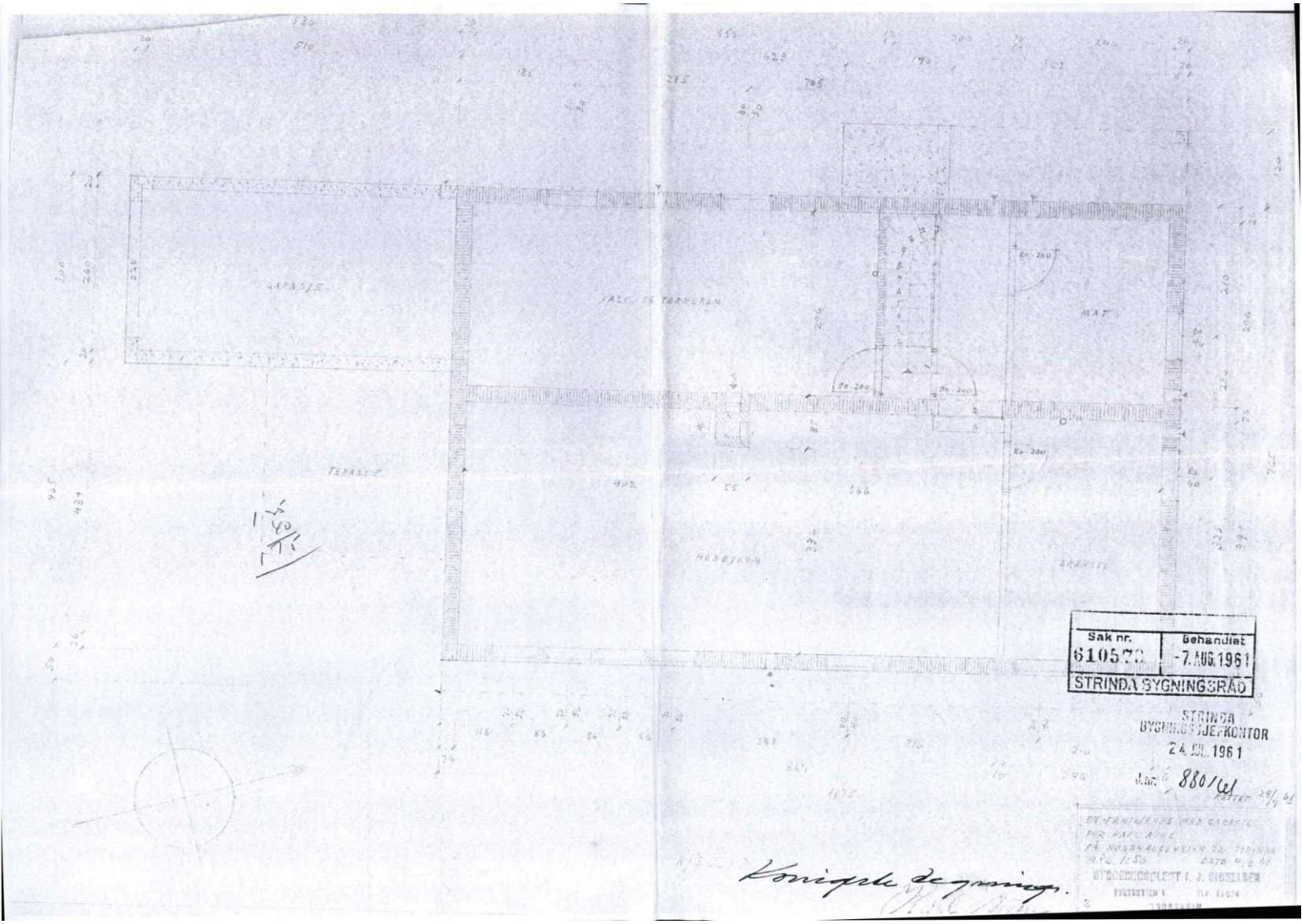
Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

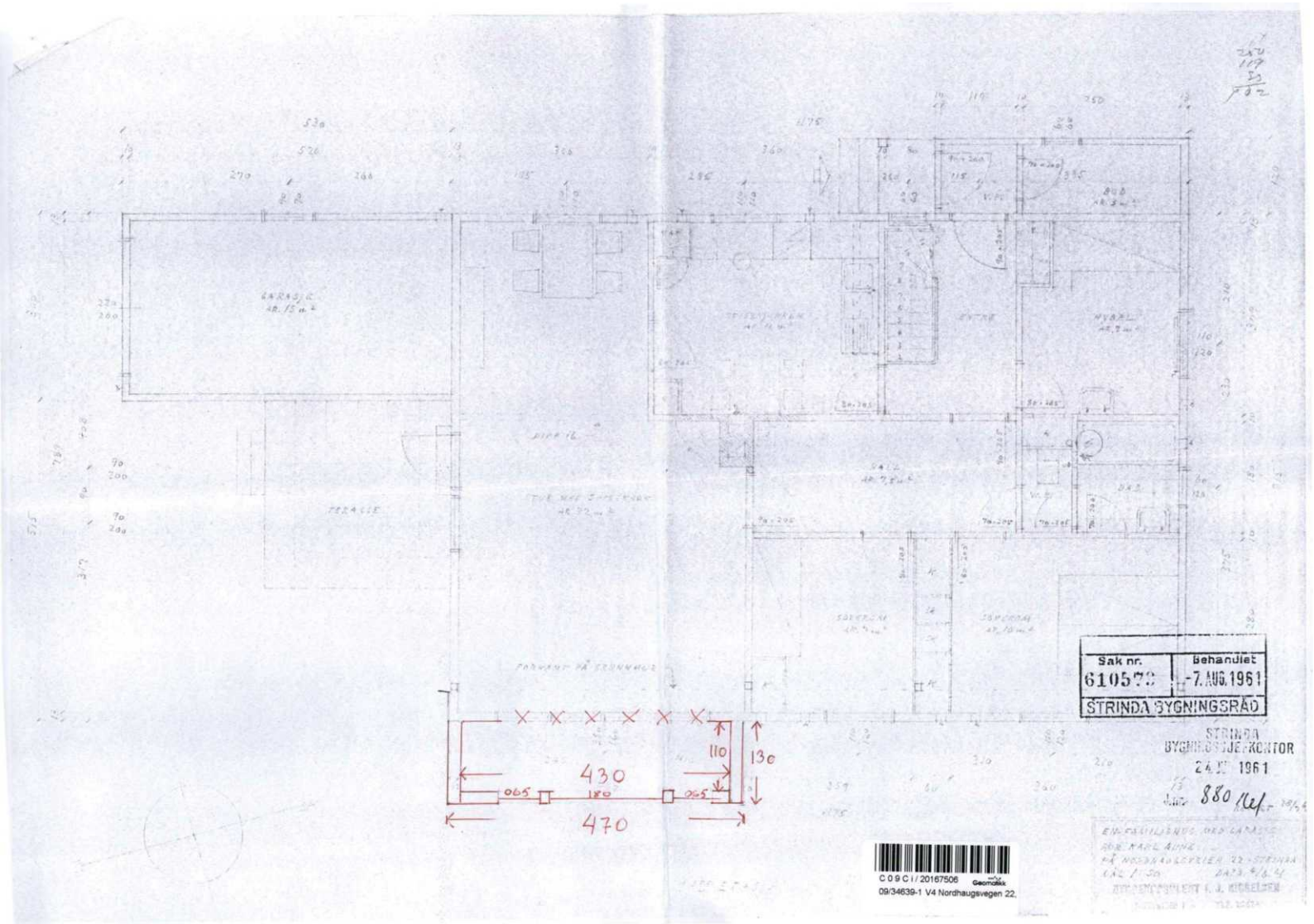
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Odd Morten Hansen
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak


GARASJE
TERRASSE
MAT
HUSBJØRN
GRANITT
Sak nr.
610572
Behandlet
7. AUG. 1961
STRINDA SYGNINGSRÅD
STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
24. OKT. 1961
J.nr. 880/61
Kongelig dispensasjon.

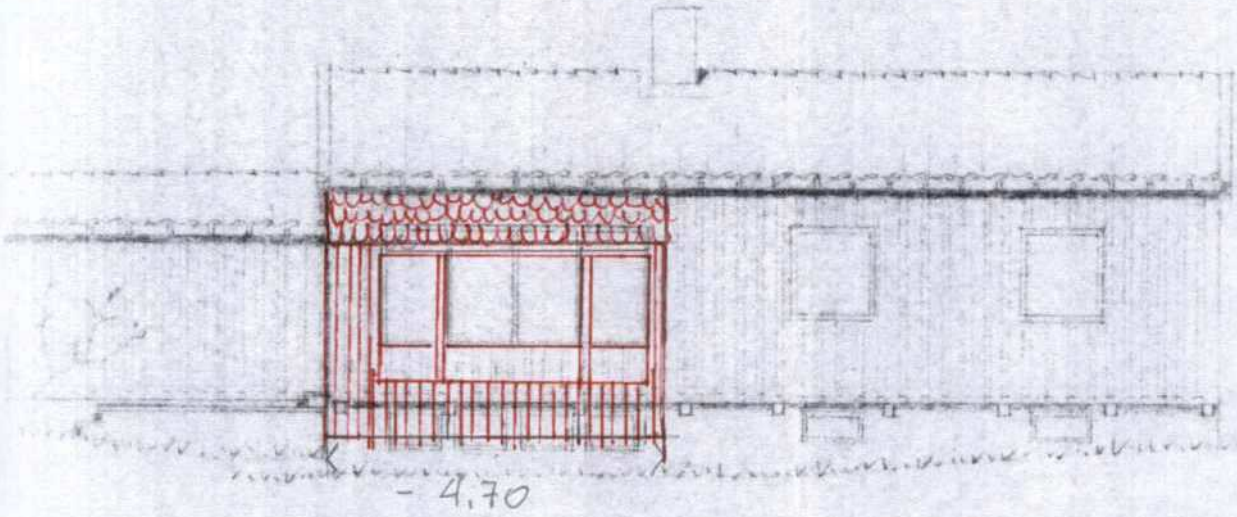


Sak nr.	Behandlet
610572	7. AUG. 1961

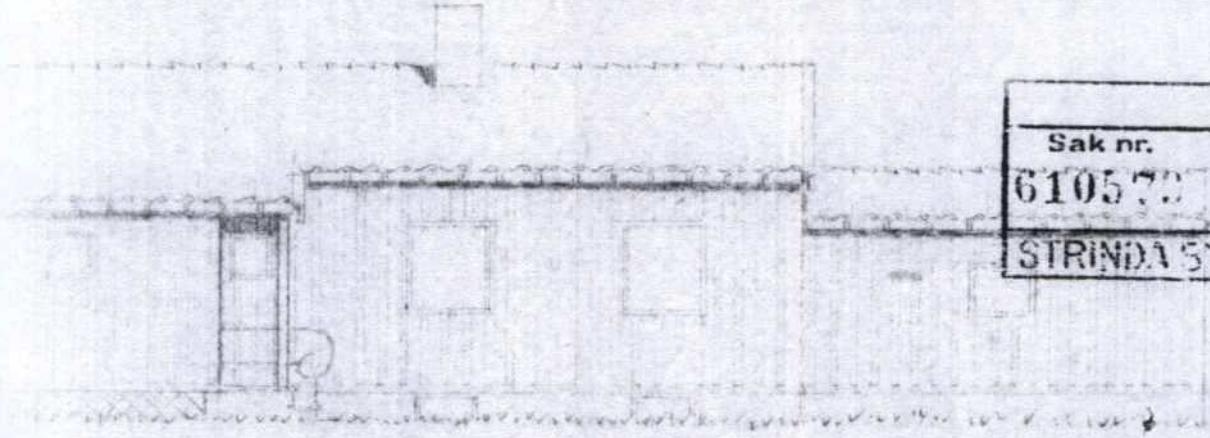
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSTJENESTEKONTOR
24. JUL 1961
Jnr. 880 /61

C 0 9 C I / 20167506 Geomatikk
09/34639-1 V4 Nordhaugsvegen 22,



MOT SYDØST



Sak nr.	Behandlet
610572	- 7. AUG. 1961

STRINDA BYGNINGSRÅD

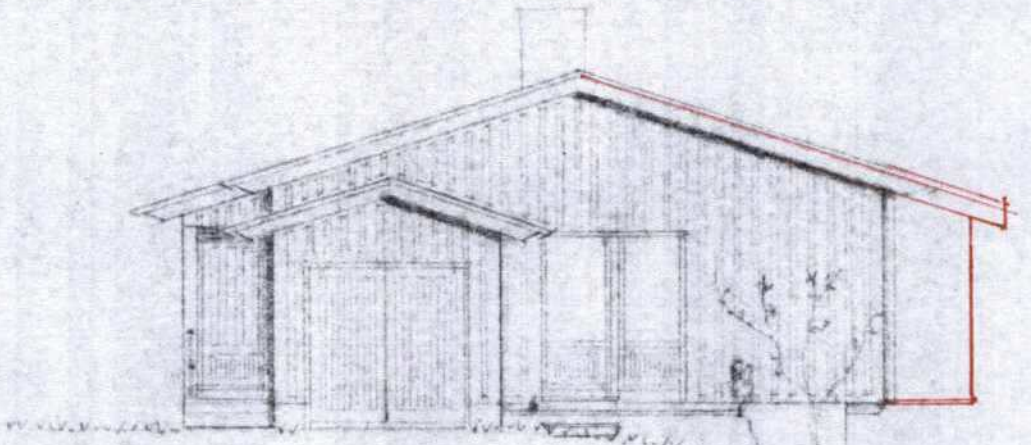
STRINDA BYGNINGSTEGNEKONTOR
24. JUL. 1961
J.nr. 880/61

RETTET 26/4 61

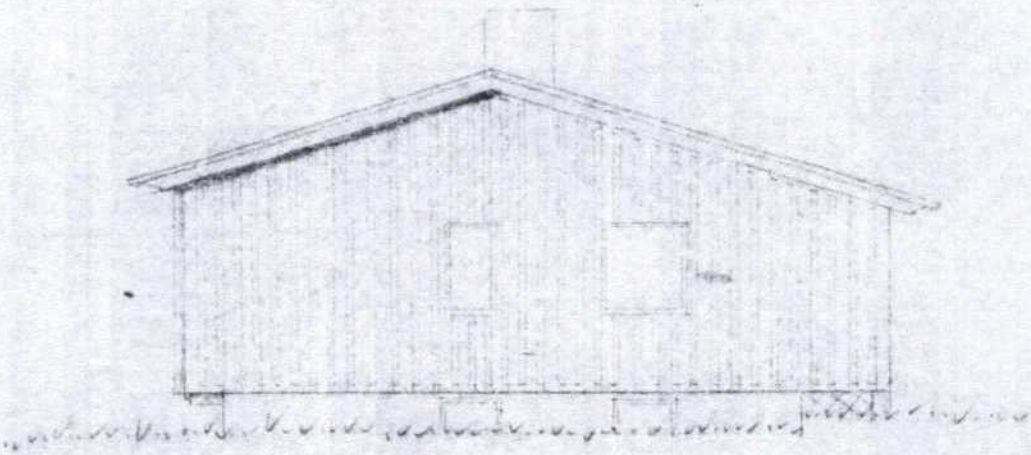
MOT NORDVEST OG GATEN

EN-FAMILIES MED GARASJE
FOR KARL ATNE
PÅ NORDHAUGSVEIEN 22, STRINDA
MÅL 1:100 DATO 4/3 61
TEGNEKONTORET I. J. BIØRNSEN
TLF. 25570

C 0 9 C H / 20167505 Geomatikk
09/34639-1 V3 Nordhaugsvegen 22,

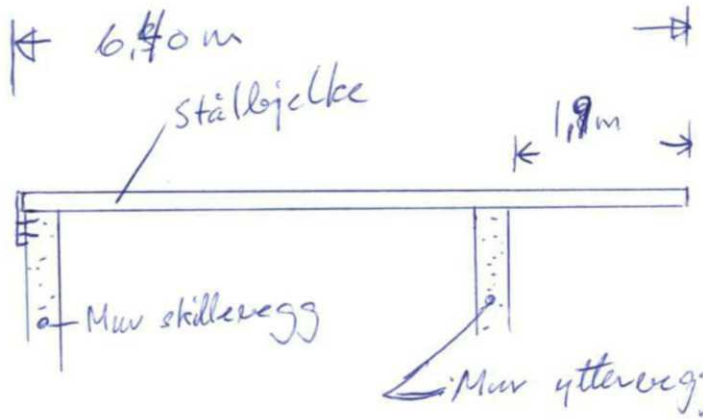


MOT SYDVEST



MOT NORDØST

Skisse til bæring for karnapp, Nordhaugv. 22. 7023 Trheim



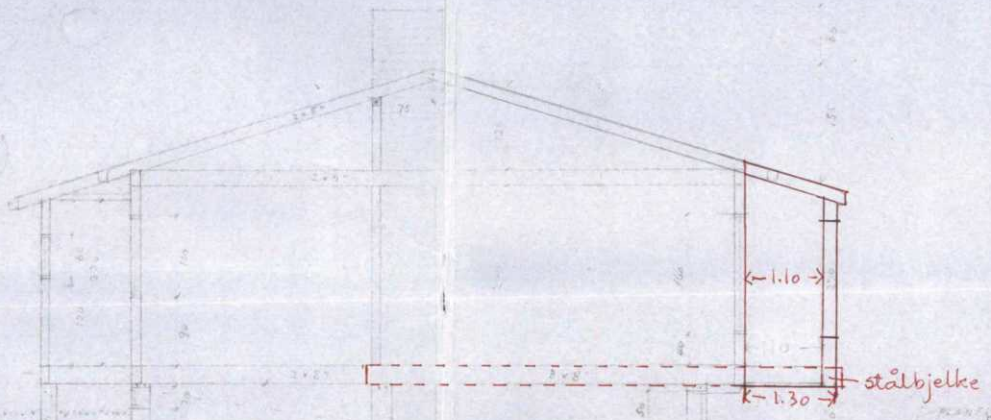
Mål 1:50

7-08-09

Om Madsen.

2-3 stk stålbjelker
skal vær bæring for karnappet.
Styrken skal beregnes ~~for~~ for
å finne rette dimensjon.

C09CK/20167508 Geomatikk
09/34639-1 V6 Nordhaugsvegen 22,



C09CJ/20167507 Geomatikk
09/34639-1 V5 Nordhaugsvegen 22,

Sak nr. 61057 | Behandlet 7. JUNI 1961
STRINDA SYKNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
24. JUNI 1961
Jnr. 880/61

Byggsak - melding om igangsatt og ferdigstilt arbeid (TK-200)

TRONDHEIM KOMMUNE

Referansenummer: 83IX43

Registrert dato: 2009-10-19 10:17:58

Melding om arbeid	
Det meldes om tidspunkt for	
⊙ Igangsetting av tiltak	○ Ferdigstilt arbeid
Dato for igangsetting / ferdigstilt arbeid	
19.10.2009	
Hvem er innsender	
○ Tiltakshaver	⊙ Ansvarlig søker
Kommunens saksnummer [eksempel 08/12345]	
09/34639	
Gårds- og bruksnummer	
Gnr.	
97	
Bnr.	
369	
Fnr.	
Snr.	
Eiendomsopplysninger	
Adresse	
Nordhaugsvegen 22 Trondheim	
For kommunens saksbehandling	
09/05415	

Parter	
Tiltakshaver	
Fornavn	
Camille og Randi	
Etternavn	
Pierre	
Adresse	
Nordhaugsvegen 22	
Postnummer	
7023	
Poststed	
TRONDHEIM	
Telefon	
72559491	
E-post	
cpierre@online.no	

TRONDHEIM KOMMUNE

Saksbehandler NTB | Kopi til:

19 OKT. 2009

Saksnr. 09/34639 | Dok.nr.. 4 | Løpenr.. 177709/09

Videres.til: | Arkivkode 242 | U.off.§

Copyright © 2002-2009 more as - Byggsak - melding om igangsatt og ferdigstilt arbeid (TK-200) - side 1

Ansvarlig søker
Organisasjonsnummer
Foretak
tiltak for tilbygg til bolig
Kontaktperson
Camille og Randi Pierre
Adresse
Nordhaugsvegen 22
Postnummer
7023
Poststed
Trondheim
Telefon
72559491
E-post
cpierre@online.no

Copyright © 2002-2009 more as - Byggsak - melding om igangsatt og ferdigstilt arbeid (TK-200) - side 2

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR DB 2216/03
GODKJENNING

Camille Pierre
Nordhaugsvegen 22

N-7023 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Bergsmyr	03/22352/ oppgis ved alle henv.		18.09.2003

NORDHAUGSVEGEN 22, GNR 97 BNR 369
SØKNAD OM TILTAK FOR NYBYGG GARASJE
MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID OMGJORT TIL SØKNAD

Byggested: **Nordhaugsvegen 22**
Ansvarlig søker: **Camille Pierre**
Tiltakshaver: Camille Pierre

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

Innledning/saksframstilling

Deres melding om mindre byggearbeid er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 11.08.2003.

Omsøkte tiltak kan imidlertid ikke behandles som melding, jf. plan- og bygningsloven § 86a, da tiltaket krever dispensasjonsbehandling vedrørende byggelinje mot vei. Meldingen om mindre byggearbeid er derfor omgjort til søknad om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 93. Det vises til foreløpig melding av 19.08.2003.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 11.08.2003 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder garasje.

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

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Østtun, Hvile m.fl. R 133, stadfestet 31.10.1997. Eiendommen er regulert til bolig.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	03/22352	18.09.2003

Vurdering/begrunnelse
Tiltaket er forelagt Trondheim Kommunes geoteknisk kontor, kopi av uttalelsen følger som vedlegg.

I plan-og bygningsloven (pbl) § 31 heter det bl. a. " Endelig reguleringsplan er straks bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område. Gjeldende reguleringsplan angir ikke byggelinje mot vei, hvilket betyr at veglovens § 29 gjelder. Denne oppstiller et avstandskrav fra byggelinje til vei midte på 15m. Veglovens § 30 gir kommunen adgang til å godkjenne en mindre avstand.

Omsøkte tiltak viser en avstand av ca. 8m til vei midte. En godkjenning vil kreve en dispensasjon fra veglovens krav til byggelinje. Plan-og bygningsenheten dispenserer iht. pbl § 7 fra vegloven § 29 og godkjenner garasjen med en avstand av 2,5m fra regulert vei/fortau. Plan-og bygningsenheten anser at de offentlige hensyn som plan-og bygningslovgivingen skal ivareta, ikke berøres av tiltaket og slik ansees å være ivaretatt.

Tiltaket bygges delvis inn på naboens grunn, som har gitt en skriftlig tillatelse til dette. Dette er et privatrettslig anliggende partene i mellom, i likhet med bl.a.spørsmål om adkomst, bruken og vedlikehold av tiltaket.

På grunn av tiltakets art fritar plan-og bygningsenheten tiltakshaver fra pbl. § 93b krav til ansvar og kontroll.Tiltakshaver har ansvar for at teknisk forskrift krav til helse, miljø og sikkerhet er oppfyllt og at godkjente avstander overholdes. Om nødvendig kan kommunens kart-og oppmålingskontor være behjelpelig. En gjør oppmerksom på at det påhviler gebyr på denne tjenesten.

VEDTAK:

SØKNAD OM GARASJE GODKJENNES.
I henhold til ovenfornevnte betingelser.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 7 og 93.

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

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningslovens § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.
Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

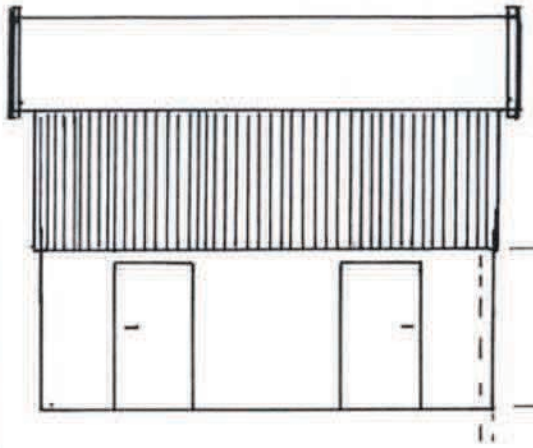
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

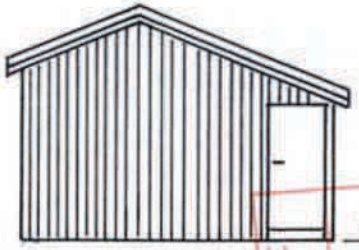
for Bente Haugrønning
bygningssjef

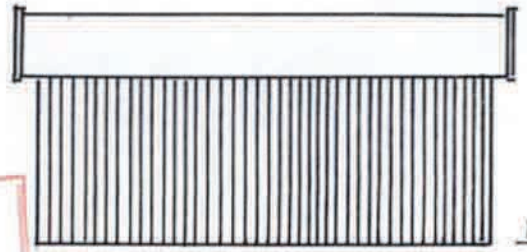
Leif Bergsmyr
saksbehandler

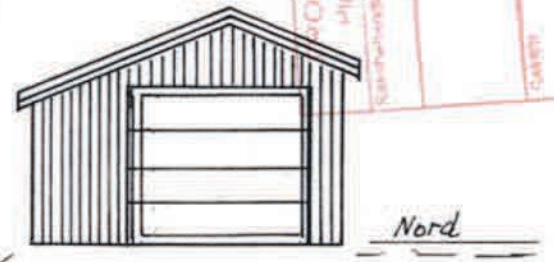
Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

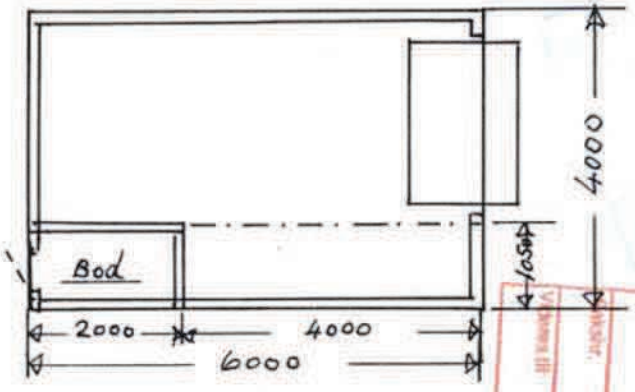
E-1

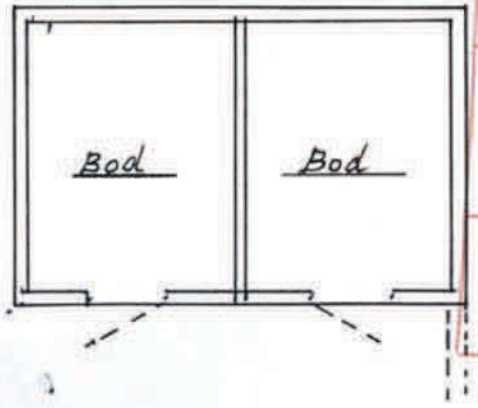












TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
11 AUG. 2003

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
15 SEPT. 2003

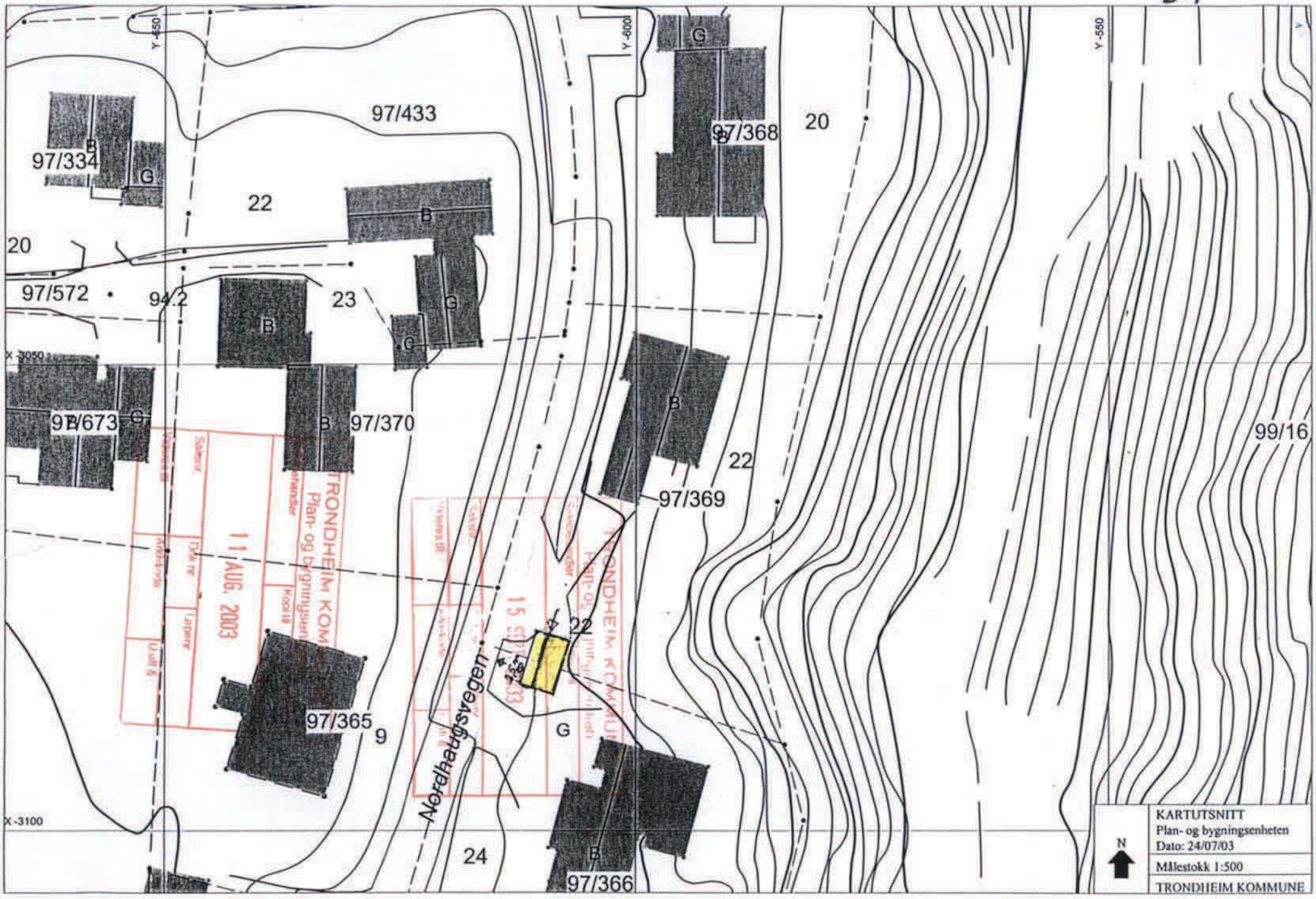
20

20

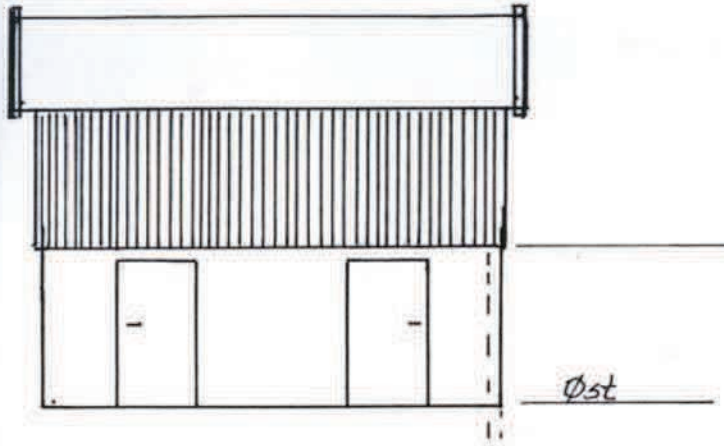
Magne Mobæk AS
Bygg og tømrermester
Aut. entreprenør
Tilleråsen 47, 7092 Tiller

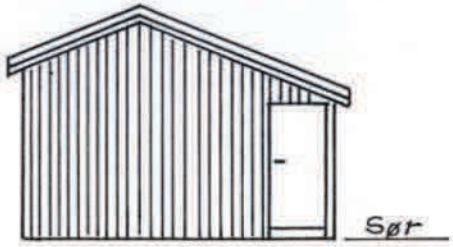
Garasje	03.08.03
Tiltakshaver Pierre, Camille	M.M.
Nordhaugvn. 22	M=1:100

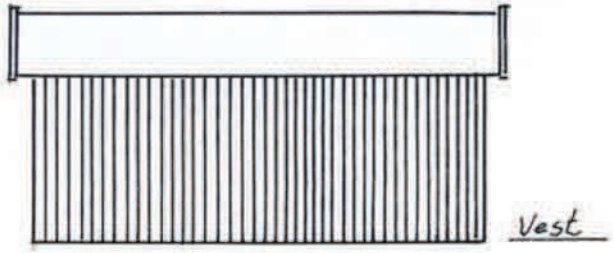
D-1

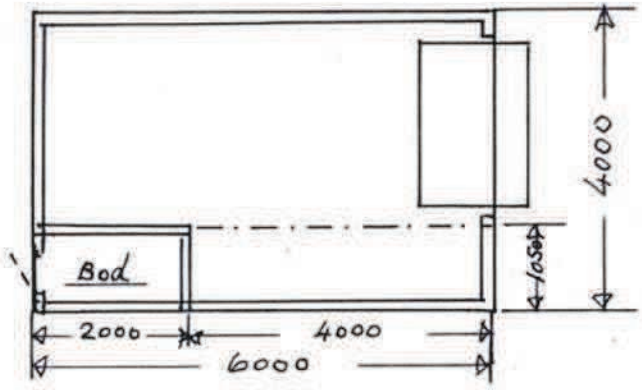

Y-650
Y-600
Y-550
97/433
97/334
B
G
22
20
97/572
94/2
23
B
G
C
X-3050
97/673
97/370
97/368
97/369
99/16
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
11. AUG. 2003
15. SEPT. 2003
97/365
9
Nordhaugsvegen
24
97/366
X-3100
KARTUTSNITT
Plan- og bygningsenheten
Dato: 24/07/03
Målestokk 1:500
TRONDHEIM KOMMUNE
N

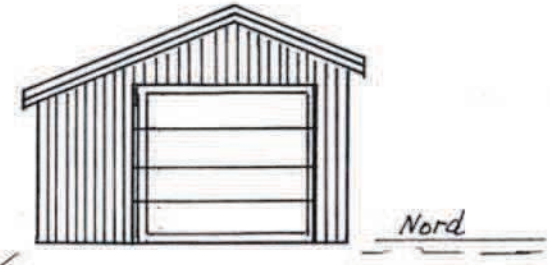
E-1

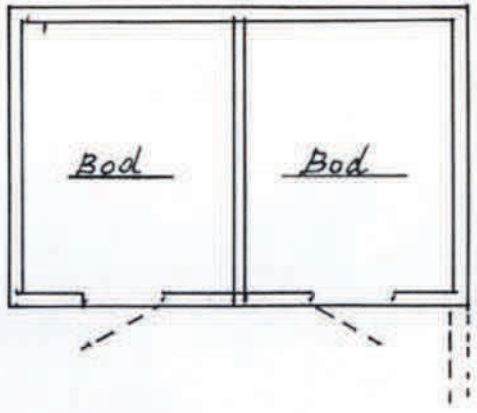












TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kopi til
Saksnr.: 03/02237-2
11 AUG. 2003
Vedtatt til
Anmerkn.
Ut. off. §

Magne Mobæk AS
Bygg og tømrermester
Aut. entreprenør
Tilleråsen 47, 7092 Tiller

Garasje	03.08.03
Tiltakshaver Pierre, Camille	M.M.
Nordhaugvn. 22	M=1:100

J.-nr. 880/61

STRINDA BYGNINGSKONTOR
19. JUN. 1961

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider til henhold til bygningsloven § 131.

Sak nr.	Behandlet
	11. JUL. 1961
STRINDA BYGNINGSRÅD	

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr, kr. 4.30, innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på g.nr. 99, b.nr. 369 Nordhaugsveien 22 vei/gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

En - familiehus med garasje tilbygg

Strinda, den 16/6 1961

Byggherre: Karl Reine

Adresse: Harry Borthens vei 9. Trondheim.

Anmelder: BYGGEKONSULENT I. J. NICKELSEN

Adresse: TVETESTIEN 1 TLF. 23574 TRONDHEIM

Ansvarshavende: Opsvens tømr.

Adresse: .....

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

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

Tomtens størrelse 1130,4 m²

Eldre bebyggelses areal 0 m²

Nye bygningers areal 95.75 m² + 16 m² garasje 4.8 - bod g V.C.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Situasjonskart
Snitt
Plan av kjeller og 1 ste etasje
4 fasader
Rapport av 24/11/1960 fra Otter Kommuneeje

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

A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold). 36 cm. vederlagsblokk med armert toppdrag på armert bankett. i bakkant bjelkelag i hjell, i forkant jernbane - skinner innstøpt i bankette og fast rist på hjell for hver 2 meter -

B.) ~~Etasjene~~: Yttervegg: 2×4" bindingsverk med 10 cm. elastisk steinullmatte, utvendig 2 lag 9 kilo papp, 7/8" kryssfinérspaner, innvendig 1 lag diffpapp, 3/8" rupanel

Gulv: 2×8" bjelkelag, 10 cm. glassvatt eller steinull, 5/4" fulvbord 3/8" underlegg.

§ 81. ~~Isolasjon~~: Takkonstr.: 2×8" sperrer, 2×7" hanebjelker, med 10 cm. elastisk steinullmatte, delvis fritbærende og innvendig 75 cm. skrått mønet på enkelt vegg ved bæreveggene.

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

§ 89—92. **Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:**
Kjellertrapp 80 cm. fri bredde, 12 trinn på total høyde 2.20 m.

§ 99—103. **Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:**
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).
En pipe med 2 løp om i stue og i hall hvor dør inn til 2 soverom, i det 3dje soverom ellers pamlon.
avtrekk om kjøkken, bad, wc, samt vaskerom i kjeller. - Friskluftventil i alle rom, bortsett fra kott, samt arrest i kjeller.

§ 104—107. **Etasjehøyder, rummenes gulvflate og lysareal:**
En anfatt på knekt i etasjeplan
lysareal overall minimum 10 %

§ 108. **Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:**
vaskerom kombinert med tørkerom med om i kjeller, klesskap i alle soverom, loftsbod i tilbygg, bodrom for mat og brensel i kjeller.

§ 109. **Klosetter:**
1 wc i øst rom

§ 148. **Innhegning:**

Ytterlige opplysninger:

Gjeldende servitutter:

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

Delvis blöt leire på skrått fjell
med tynnt sandlag over —
Jfr. vist på profil I utarbeidet av Kommunekjr. —
Kvis rapport vedlegges.

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

Vanlig drenering rundt bygningen ført til Kloakk.
Hovedledning fr. kloakk i veien gir tilstrekkelig trykk for
vindtapet fr. fabrikkjernsplan —

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: Fundamenteringen i taukk. føres ned på fjell
og bolter i bakkanten av liggerå, mens del på forkanten
blir ført 6 jernbaner skrinn inntørkt i bakkutten og ned på fjell.
Bankfill 50 cm tykt med 2 lag 20 cm. Kamstein i brim — samme bankfill
under bæregg mot jernbanetkrin
Σ hver 2 meter ned på fjell.

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

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

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

Tomtens grenser til regulert gate, som aktes opparbeidet parallelt
frem til tomten for byggearbeidet aktes ifølge.

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

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

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

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

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

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

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

5 m. fra sørlige mot vest
3 - - nabo mot nord (sørlig 4.7 m.)
9 - - - - øst
24.50 - - - - fjøs til hovedhus
19.20 - - - - - garasje

Str.byg-jnr.880/61.

Saken tilbakesendes uten godkjenning idet en viser til vedlagte utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll for mötet den 10.7.61.

Strinda bygningssjefkontor, den juli 1961.

Per Erlien.
avd.ing.

Asg. Bjørums Trykkeri, T.heim 2000-7-60

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr 880-879/61
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 10.7.61.	Sak nr. 61/541

Situasjonskart og byggemelding fra Karl Aune på enebolig på Nordhaugsvegen 22.

Vedtak:

Ad. situasjonskartet:
För tomten er byggeklar må gate med kloakk være opparbeidet og godkjent av herredsingeniören.

Ad. byggemeldingen:
Ifölge herredsingeniörens påtegning på situasjonskartet må avstanden til kloakken være minimum 2.5 m.
Situasjonskartet viser en avstand til kloakken 2,0 m samtidig som avstanden til nabogrense er 3,0 m.
Planene kan derfor ikke godkjennes.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

Aag. Bjørums Trykkeri, T.heim 3000-7-60

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr. 880/61.
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 7.8.61.	Sak nr. 61/579.

Situasjonskart og byggemelding fra Karl Aune på enebolig på Nordhaugsvegen nr. 22. Byggemeldingen er behandlet den 10.7.61, men avslått på grunn av at grunnmuren kom for nært kloakk. Korigerte tegninger er innsendt.

Vedtak:

Ad. situasjonskartet:

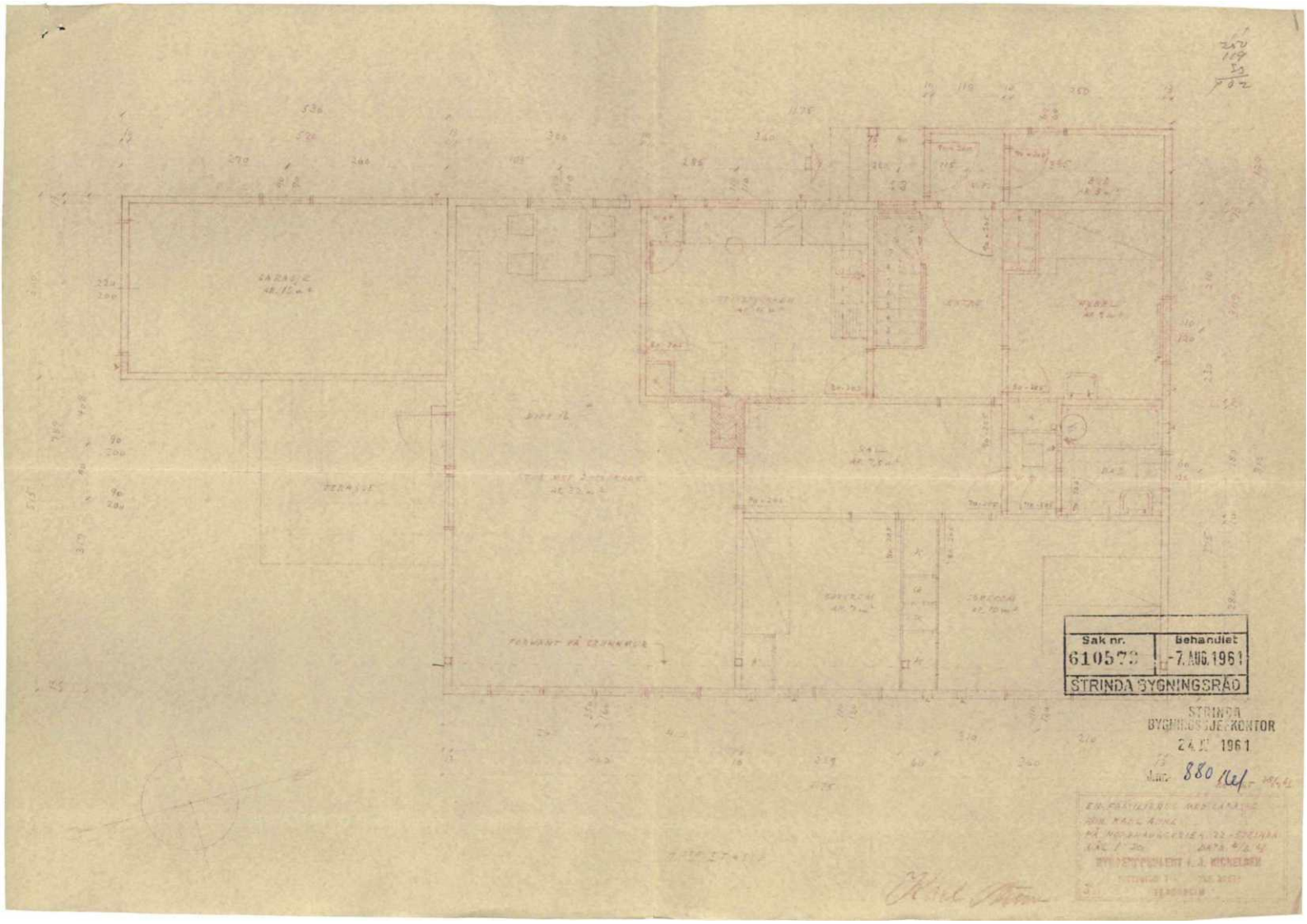
För tomten er byggeklar må gate med kloakk være opparbeidet og godkjent av herredsingeniören.

Ad. byggemeldingen:

Den på situasjonskartet viste plasering godkjennes på betingelse av at bygget ikke kommer kloakk nærmere enn 2,5 m ved utstikkingen. Det må innhentes naboerklæring fra eieren av Nordhaugveien nr. 20. De korigerte tegninger er godkjennes. På rom som ikke får ovnsoppvarming må legges fast monterte elektriske ovner. Pipe gjennom blindloft må mures med enstens vange. Garasje må luftes forskriftsmessig ved gulv og tak og himling må kledes med brannherdige plater av minst klasse B-15. Byggetillatelse er betinget av sirkulærets avsnitt A, punkt 3 og 5. Videre må byggherren rette seg etter bestemmelsene i punkt B og C, punkt 6, 10 og 25.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

Aas. Bjørums Trykkeri, T.heim 3000-7-60

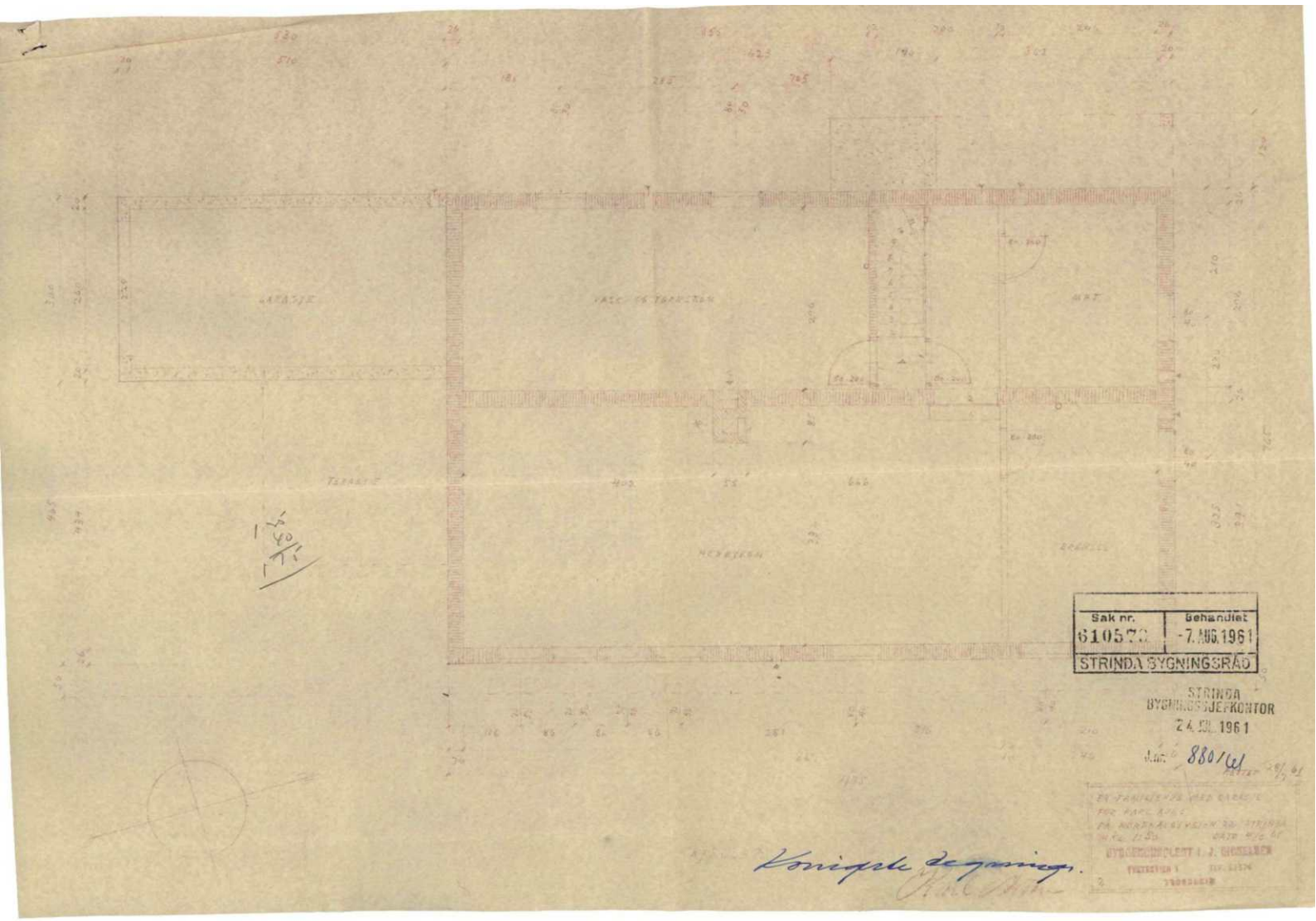


Sak nr.	Behandlet
610578	7. AUG. 1961

STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSTJENESTEKONTOR
24. JULI 1961

Mnr. 880

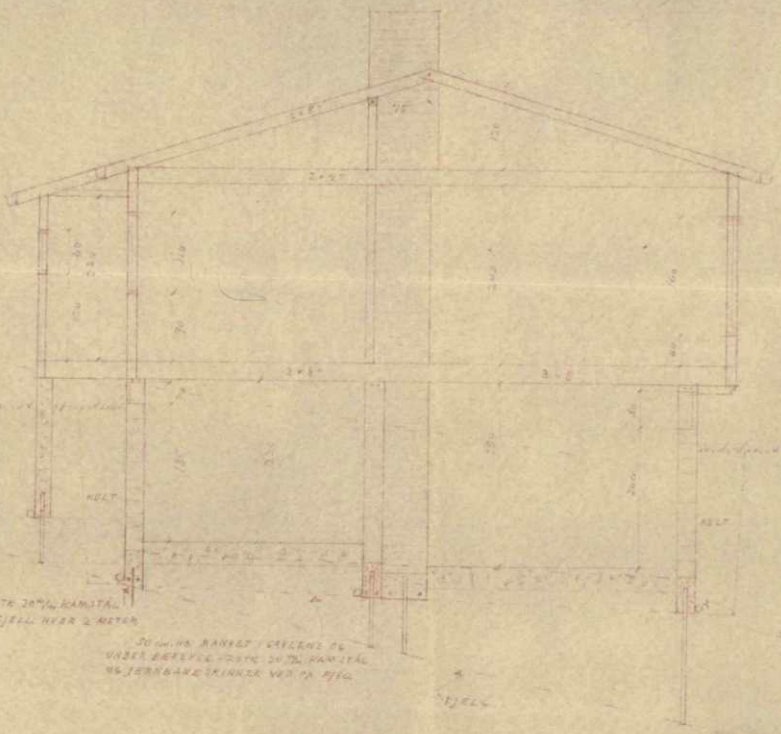


Sak nr.	Behandlet
61057[illegible]	-7. JUNI 1961

STRINDA BYGNINGSRÅD

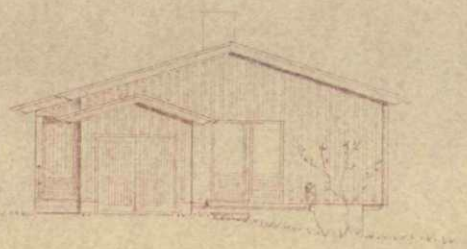
STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
24. JUNI 1961
Jnr. 880/61

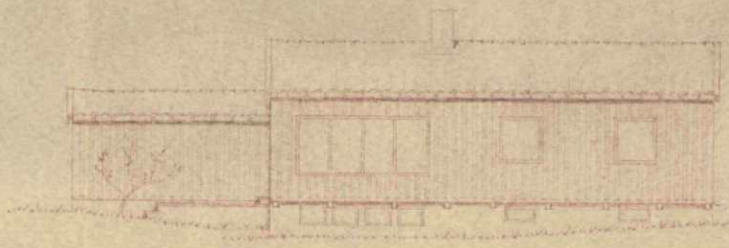
Konigsle degning.

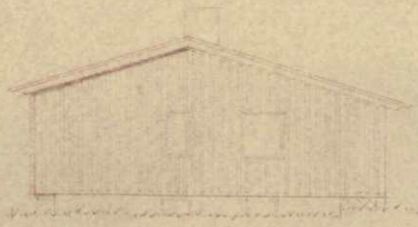


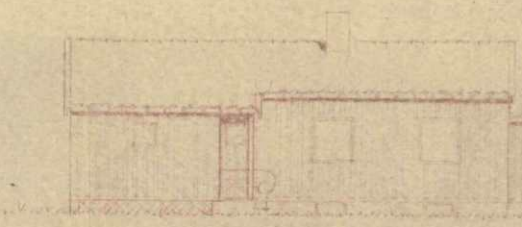
Sak nr.	Behandlet
610578	-7. AUG. 1961
STRINDA BYGNINGSRÅD	

STRINDA
BYGNINGSKONTOR
24. JUL. 1961
Mag. 880/61









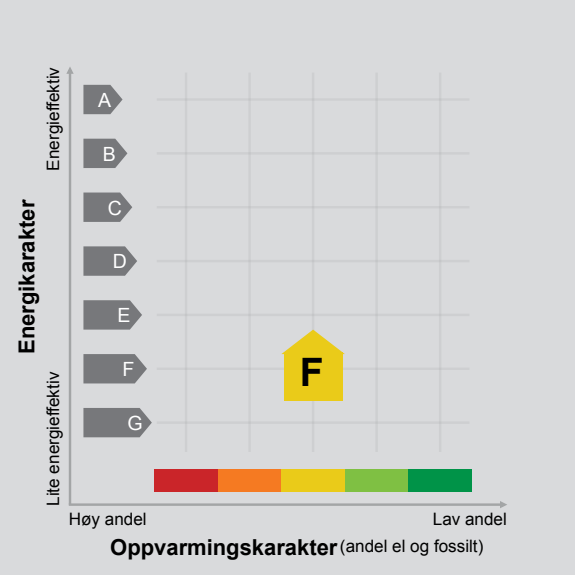
Sak nr.	Behandlet
610577	- 7 AUG 1961
STRINDA BYGNINGSRÅD	

STRINDA
BYGNINGSTEKNISK KONTOR
24 AUG 1961

880/61

ENERGIATTEST

Adresse	Nordhaugsvegen 22
Postnummer	7023
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	369
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182769320
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119668
Dato	13.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	195
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 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: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: 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 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: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: 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: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

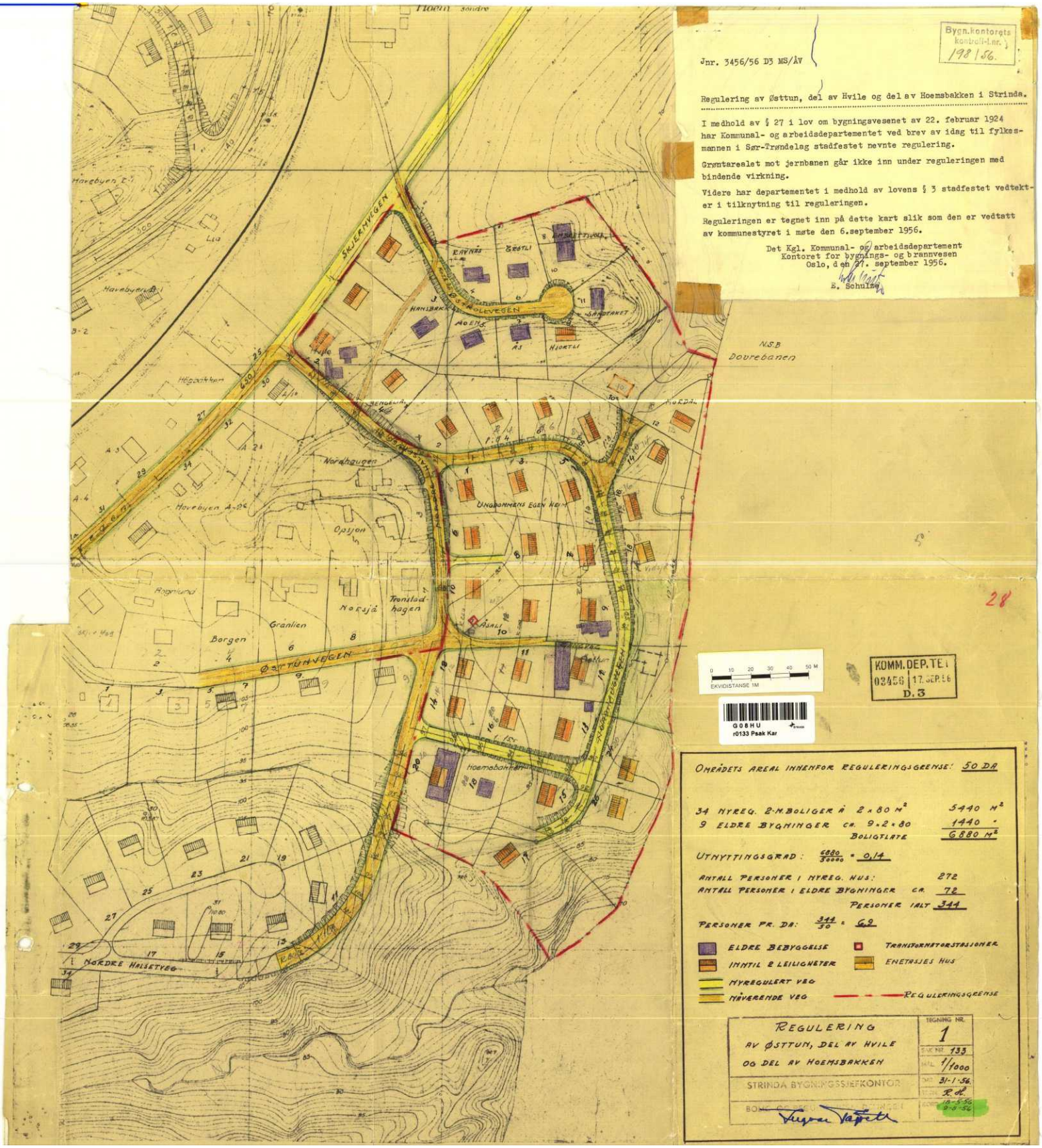
Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 369	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordhaugsvegen 22 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Framtidig fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Framtidig fjernveg
- Fjernveg bru
- Framtidig fjernveg bru
- Hovedveg
- Framtidig hovedveg tunnel
- Framtidig hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Byggesone 4
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm



Bygn.kontorets kontroll-l.nr. 198/56.

Jnr. 3456/56 D3 MS/ÅV

Regulering av Østtun, del av Hvile og del av Hoemsbakken i Strinda.

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av idag til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Grøntarealet mot jernbanen går ikke inn under reguleringen med bindende virkning.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 6.september 1956.

Det Kgl. Kommunal- og arbeidsdepartement
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den 27. september 1956.
E. Schulzen

28

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

KOMM.DEP.TE
03456 17.SEP.56
D.3

G08HU
r0133 Psak Kar

OMRÅDETS AREAL INNENFOR REGULERINGSGRENSE: 50 DA

34 NYREG. 2-M.BOLIGER Å 2 x 80 M²		5440 M²
9 ELDRE BYGNINGER	CA. 9 x 2 x 80	1440 -
	BOLIGTLATE	6880 M²

UTNYTTINGSGRAD: 6880/50000 = 0,14

ANTALL PERSONER I NYREG. HUS: 272
ANTALL PERSONER I ELDRE BYGNINGER CA. 72
PERSONER IALT 344

PERSONER PR. DA: 344/50 = 6,9

ELDRE BEBYGGELSE
INNTIL 2 LEILIGHETER
NYREGULERT VEG
NÅVERENDE VEG
TRANSFORMATORSTASJONER
ENETRASJES HUS
REGULERINGSGRENSE

REGULERING AV ØSTTUN, DEL AV HVILE OG DEL AV HOEMSBAKKEN	TEGNING NR. 1
	SAK NR. 133
	MÅL 1/1000
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR	DATO 31-1-56.
	TEGN. R.R.
BOMPENGEFINANSIERT VEGANLEGG	KONTR. 18-5-56 2-8-56

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R133

Journalnummer:

Planen er datert 31.01.56, sist endret 09.08.56.
Stadfestet 27.09.56.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTUN, HVILE OG DEL AV HOEMSBAKKEN

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. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset. Ved byggeanmeldelsen skal garasjens plassering være vist selv om den ikke skal bygges med en gang.

3. I hvert enkelt våningshus skal det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje.

4. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

5. Transformatorstasjoner kan oppføres hvor det er inntegnet på planen.

6. Ved 6 m bred veg skal eventuelt gjerde plasseres 1 m fra vegkant slik at det blir 8 m mellom gjerdelinjene.

7. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.

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

000

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**97**	**369**	**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 97/369
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
97 / 352
97 / 14
97 / 355
7030900
97 / 267
97 / 433
97 / 368
97 / 334
97 / 827
97 / 1
97 / 11
97 / 572
99 / 9
97 / 571
97 / 673
97 / 370
99 / 16
97 / 369
97 / 1077
97 / 1076
97 / 1075
97 / 1074
97 / 1073
97 / 469
97 / 365
97 / 1072
7030800
97 / 366
97 / 1071
97 / 923
97 / 11
97 / 931
97 / 1089
97 / 1091
97 / 1093
100m
97 / 367
569200
569300
98 / 4
N=7030745.21


97/369 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
97 / 433
97 / 368
97 / 334
97 / 572
97 / 673
97 / 370
97 / 369
99 / 16
97 / 1073
97 / 365
97 / 1072
97 / 366
26,67
9,96
20,34
15,54
14,70
6,10
33,88
11,69
50m

Areal og koordinater

Areal: 1129,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7030839,58 Øst: 569187,85

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7030830,61	569171,07	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			15,54	Ikke hjelpelinje		11	
2	7030845,64	569175,00	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,96	Ikke hjelpelinje		11	
3	7030855,37	569177,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,30	Ikke hjelpelinje		11	
4	7030857,65	569177,41	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			0,52	Ikke hjelpelinje		11	
5	7030858,17	569177,47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,09	Ikke hjelpelinje		11	
6	7030861,24	569177,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,67	Ikke hjelpelinje		11	
7	7030860,28	569204,47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,34	Ikke hjelpelinje		11	
8	7030840,36	569200,37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,70	Ikke hjelpelinje		11	
9	7030825,76	569198,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,89	Ikke hjelpelinje		11	
10	7030814,29	569201,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			33,88	Ikke hjelpelinje		11	
11	7030824,71	569169,53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,10	Ikke hjelpelinje		11	

Berit Roaldseth
Nordhaugvn. 24
7023 TRONDHEIM
Tlf.: 72 55 52 03
Mobiltlf.: 930 38 424

BEKREFTELSE

Jeg gir herved Camille Pierre, som eier av Nordhaugvn. 22 (g.nr.97/b.nr.369), 7023 Trondheim, tillatelse til å oppføre garasje over tomtegrensen til min eiendom Nordhaugv. 24 (g.nr.97/b.nr.366) i henhold til tegning fra Bygg- og tømrermester Magne Mobæk AS datert 03.08.03.

Byggets omfang er 4 x 6 meter (24 m^2) hvorav halvparten 4 x 3 meter (12m^2) blir liggende på min eiendom.

Trondheim, 6. august 2003

.....
Berit Roaldseth

Forannevnte tillatelse avhenger av en gjensidig forpliktende avtale vedrørende garasjebygget.

Avtale, side 2

Avtale

mellom

Camille og Randi S. Pierre, Nordhaugvn. 22 – Gnr. 97/Bnr. 369 - 7023 Trondheim

og

Berit Roaldseth, Nordhaugvn. 24 - Gnr. 97/Bnr. 366 - 7023 Trondheim

vedrørende

oppføring av garasje m/kjeller over tomtegrense
(NB! - Arealet skal ikke skilles ut fra Gnr.97/Bnr. 366)

Garasjens størrelse er 4 x 6 meter (24 m^2) med kjeller (24 m^2) hvorav halvparten 4 x 3 meter (12m^2 + kjeller) blir liggende på eiendommen Nordhaugvn. 24 (gnr.97/bnr.366). Byggekostnadene påhviler Camille Pierre som vederlagsfritt får benytte nevnte tomteareal til garasje med kjeller (12m^2). Som gjenytelse skal Berit Roaldseth og/eller Nordhaugvn. 24 (gnr.97/bnr.366) til enhver tid ha disposisjonsrett over halve kjelleren, tilsvarende 12m^2, i nevnte garasjebygg. Kjellerarealene skal ha skillevegg og separate inngangsdører.

Garasjebygget kan ikke endres uten at begge parter er enige om dette. Garasjebyggets utførelse og fargesetting skal være av en slik beskaffenhet at det blir mest mulig anonymt av hensyn både til nevnte eiendommer samt av hensyn til tilstotende eiendommer.

Ved et eventuelt salg av eiendommen(e) Nordhaugvn. 22 og/eller Nordhaugvn. 24 plikter respektive eiere å gjøre kjøper(ne) oppmerksom på denne avtale. Salg av en av eiendommene skal ikke medføre endring i disponeringen av arealer.

Før salg til eventuell ny part plikter både eier(e) av Nordhaugvn. 22 og Nordhaugvn. 24 å sørge for at kjøper/ny eier fornyer avtalen.

Ved tvist eller mislighold av denne avtalen, som ikke kan løses minnelig, kan eier(e) av Nordhaugvn. 24 - Gnr. 97/Bnr. 366) forlange at det avstått tomtearealet tilbakeføres til opprinnelig stand for eier av Nordhaugvn. 22 sin regning.

I fall Berit Roaldseth ikke er i stand til å ivareta sine interesser i denne avtale har hennes ektefelle Odd Skar denne myndighet.

Trondheim. 8.7.04 Trondheim. 8.7.04 Trondheim. 8.7.04

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:
Nordhaugsvegen 22, 7023 Trondheim
Gnr. 97, Bnr. 369, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251032

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Hans Christian Espenes

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 940 01 660

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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