PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

HIRSCH KOMISSARS VEG 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Hirsch Komissars veg 1
7022 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 1980
BRA: 360 m^2
BRA-i: 352 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	41	14	0	0

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

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/33516

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

Drenering er ikke oppgradert ved tilbygg av bolig.

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 er foretatt fuktsøk i bunnsvill mot yttervegg uten å finne avvik.

Krypkjeller

Oppsummering

Deler av tilbygg inngangsparti er etablert over antatt lukket blindrom. Det er ingen adkomst til dette rommet og derfor ikke inspisert.

Anbefalte tiltak

Adkomst til kryprom/blindrom bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Balkong, terrasse, platting: Sokkel

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak, overflatebehandling. Det kan ikke utelukkes at enkelte terrassebord må byttes.

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Det må påregens at vinduer må overflatebehandles. Det kan ikke utelukkes at vinduer må byttes når de har oppnådd en hvis alder.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert i kjeller og har avrening mot bad i utleieleilighet.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk: Sokkelleilighet

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 av tidligere eier. Det vites derfor ikke hvilket firma som har utført dette arbeidet.

TG-2 gis på bakgrunn av manglende samsvarserklæring.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Varmtvannsbereder: Sokkelleilighet

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: Sokkelleilighet

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

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres svakt fall til sluk.

Enkelte flis er skadet / sprukket på vegger.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

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

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Våtrom: Vaskerom

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.

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
3.7.2025

Rapportdato
12.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Marit Kojedal** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Richard Kvikne** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er gjennomgått og samsvarer godt med det som er sett på befaringen.

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: **Hirsch Komissars veg 1, 7022 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	97	Bruksnr:	764	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1980**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med pappshingel. 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	360	352	8	0	49
Garasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	**392**	**352**	**40**	**0**	**49**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	182	182	0	0	14
1. etasje	178	170	8	0	35
Totalt m²	**360**	**352**	**8**	**0**	**49**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	182	162	20	Hoveddel: Oppholdsrom, bad og 2 soverom Utleieleilighet: Entre, gang, soverom, bad, stue og kjøkken Sokkel: Entre/gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom	Hoveddel: Bod og teknisk rom
1. etasje	170	170	0	Entre, gang, vaskerom, bad, 4 soverom, stue, spisestue og kjøkken.	
Totalt m²	**352**	**332**	**20**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	**32**	**0**	**32**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	0	32		Garasje
Totalt m²	**32**	**0**	**32**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ihht tidligere salgsoppgave har tidligere selger opplyst om at ved oppsett av tilbygg, så er drenering tilkoblet eldre drenering.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
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**

Drenering er ikke oppgradert ved tilbygg av bolig.

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 er foretatt fuktsøk i bunnsvill mot yttervegg uten å finne avvik.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller

Det er grunnmur med sokkeletasje som er innredet.
Det er en del som tilhører hovedhuset, samt 2 stk utleieleiligheter.

Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur er oppført av pussede lettklinkerblokker.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller	TG-2

Deler av tilbygg inngangsparti er etablert over antatt lukket blindrom. Det er ingen adkomst til dette rommet og derfor ikke inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til kryprom/blindrom bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet

Det er innredet kjeller, 2 utleiedeler, samt egen del som tilhører 1 etasje.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-1

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Hoveddel

Type	Terrasse

Det er terrasse med utgang gjennom skyvedør fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrasse er etablert etter byggeår.

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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.6 Balkong, terrasse, platting: Sokkel

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrasse er bygget i 2002, ved etablering av tilbygg.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak, overflatebehandling. Det kan ikke utelukkes at enkelte terrassebord må byttes.

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er vinduer fra 1979, 1985 og 1997.

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**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregens at vinduer må overflatebehandles. Det kan ikke utelukkes at vinduer må byttes når de har oppnådd en hvis alder.

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Heve skyvdør på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er byttet på 2 soverom i 1 etasje i 2025.
Heve/skyvedør er satt inn i 2011, vinduer i utleieleilighet ble satt inn i 2023, disse er stemplet 2021.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning

Det er stående kledning på huset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er utført arbeid med utvendig panel i sammenheng med tilbygg i 1985, 1997 og 2002.

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

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Det er kaldloft med tilgang gjennom stige på soverom og stige fra mellomgang. Loftet er 2 delt etter påbygg.
Loft er bygget ut i sammenheng med påbygging av huset i 1985, 1997 og 2002.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
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-1**

Det er ikke tegn til skadedyr på loftet på befaringen, men dagens eier sier at dette har vært et problem, som det er brukt mye ressurser på utbedre.

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall

Spillblikk, renner og nedløp av plastbelagt metall fra 2020.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Spillblikk, renner og nedløp ble byttet i 2020 ref tidligere tilstandsrapport.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
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**

Takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

6.13 Taktekking

Type tekking	Pappshingel

Taket er tekket med takshingel.

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

Taktekkingen ble rehabilitert i 2020, ref tidligere tilstandsrapport.

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?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Det er noe fuktmerker i tak på loft, men dette vurderes å være før ny tekking ble lagt. Det er ingen tegn til fuktgjennomtrengning på befaringsdagen.

6.14 Taktekking: Sokkelleilighet

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken, På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Tekkingen ble lagt i 2002, da sokkelleilighet ble bygget.

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?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

Det er ikke lagt fall på dette taket, så til tider og ved nedbør vil det ligge vann på dette taket.

6.15 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**

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Det er støpt gulv i sokkel og trebjelkelag i etasjeskillere.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.17 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element

Det er elementpipe fra byggeår. Det er byttet heldekkende beslag rundt pipe i 2020.

Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 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-1**

6.18 Kjøkken: Hoveddel

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 av heltre fronter, steinplate som benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Det en sprekk i benkeplate rundt koketopp.

Ellers fremstår kjøkkenet i normal tilstand med tanke på bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over tak.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.19 Kjøkken: Utleieleilighet

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**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: stekeovn, oppvaskmaskin, koketopp

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over kokesonen går rett ut på vegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.20 Kjøkken: Sokkel

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
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon i boenheten.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.21 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller 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 gang.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.22 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er tilkoblet kumme og ventil på avløpsrør.

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**

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

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Det er vannrør av kobber og rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider ifbm oppussing av baderom og etablering bad i utleieleilighet.

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

Fordelerskap er plassert i kjeller og har avrening mot bad i utleieleilighet.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.25 Elektrisk: Hoveddel

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Elektrisk anlegg i hoveddel, samt utleieleilighet er byttet siden 2023.

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**

Elektrisk i hoveddel og utleieleilighet er utbedret av Fremstad og Rokseth.

6.26 Elektrisk: Sokkelleilighet

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

El-skap i entre, det er automatsikringer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Elektrisk anlegg i sokkelleilighet ble etablert i 2002.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 av tidligere eier. Det vites derfor ikke hvilket firma som har utført dette arbeidet.

TG-2 gis på bakgrunn av manglende samsvarserklæring.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.27 Varmesentral: Utleieleilighet

Type anlegg	Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er montert varmepumpe i 2023

Når var siste service på anlegget?

2023

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.28 Varmesentral: Hoveddel

Type anlegg	Varmepumpe

Det er montert varmepumpe

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

6.29 Varmtvannsbereder: Hoveddel + utleieleilighet

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
300	
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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.30 Varmtvannsbereder: Sokkelleilighet

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
287	
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.

6.31 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom luftespalter på vinduer.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.32 Ventilasjon: Sokkelleilighet

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boenheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

2023

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.33 Våtrom: Hoveddel

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis på vegger og flis på gulv. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett, badekar, dusjhjørne med glassvegger og servantskap med servant.

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektriske vifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er oppgradert i slutten av 2023 og anses å være såpass nytt at hulltakking ikke er nødvendig. Det er foretatt overflatesøk på tilstøtende overflater uten å finne avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.34 Våtrom: Utleieleilighet

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på gulv med varme og flis på vegger. Det er malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble etablert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap, toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte for 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 vegg under trapp mot våtsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.35 Våtrom: Sokkelleilighet

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på vegger og flis på gulv. Det er malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble etablert ved tilbygg i 2002.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Fallforhold under dusjkabinett er ikke målt.	

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

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er 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 vegg mot våtsone.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv. Takplater i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er bygget etter byggeår, men det er ikke kjent når dette er gjort.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres svakt fall til sluk.

Enkelte flis er skadet / sprukket på vegger.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

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

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalett, servantskap med servant og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk vifte.

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

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på gulvet med sokkelflis opp på vegg. Det er flis på vegg rundt utslagsvask og malte overflater på resterende vaskerom. Det er malt himling.

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

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Det blir ikke målt fall til sluk på vaskerommet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.	

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.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utslagsvask 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 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-1**
Det er ikke foretatt hulltakking, da våtsone på vaskerommet ligger vegg i vegg med baderommet. Så det er ikke tilgang til hulltakking uten å utføre destrusktive inngrep. Det er foretatt overflatesøk på tilstøtende flater og inne på vaskerom uten å finne avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.38 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.39 Toalettrom

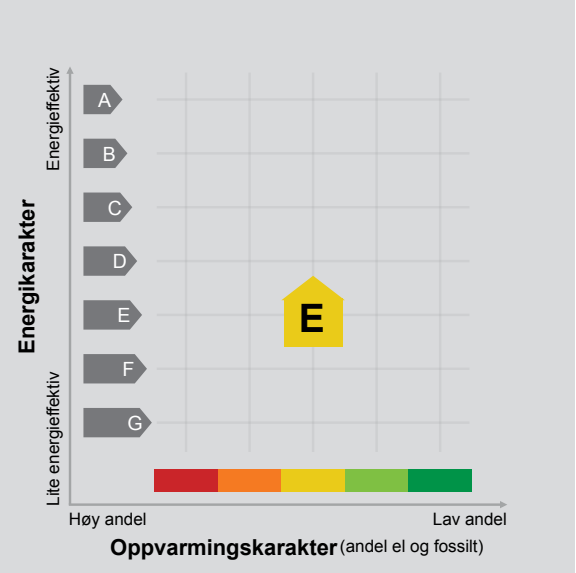
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.40 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Hirsch Komissars veg 1
Postnummer	7022
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	764
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10474884
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149822
Dato	31.07.2025



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
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Etterisolering av yttervegg
- Fyr riktig med ved

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 med utleiedel
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	352
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251090

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Richard Kvikne	Anne Marit Kojedal

Gateadresse
Hirsch Komissars veg 1

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7022

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 2221754

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 114251090

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opplysninger fra tidligere eier: "Takplater på bad i kjeller har en plass sluppet fra taklekt i mars 2022. Forsikringsselskap ble koblet inn og taket revet og byttet i sin helhet. Ingen fukt funnet." Fukt i tak på badet i den største utleieenheten januar 2024 som skyldtes kondens gjennom inspeksjonsluke i tak. Innertak ble byttet samt isolert ekstra opp mot yttertak/mur. Utført av Daro Bygg AS. Sprekk i flis på vegg bad kjeller hoveddel.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovert bad 1.etg, innlemmet toalettrom, mars 2023. Toalettrom i kjeller revet, og toalett satt inn på bad i kjeller, mars 2023. Bygd nytt bad i ny utleiedel, høst 2023. Skiftet tetningsring og inntaksslange til toalett i største utleiedel, vår 2025 (Trondheim VVS)

Arbeid utført av: Daro Bygg AS, Rørleggermester Jarle Haug AS, Fremstad & Rokseth AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se forrige punkt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendret

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: Nye rør-i-rør i hoveddel og nyeste utleiedel. Nytt rørskap og vanninntaksskap i 2023. Rørleggermester Jarle Haug AS. Rørinspeksjon og påvisning av avløp ved Trondheim VVS. Gravd og satt ned rottesperre på overvannsledning og avløp vår 2025. Rørleggermester Jarle Haug AS.

Arbeid utført av: Rørleggermester Jarle Haug AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opplysninger fra tidligere eier: "Noe fuktinnsig i soverom kjeller utleie ved garderobeskap i 2010. Utbedret."

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opplysninger fra tidligere eier: "Liten vannlekkasje på soverom i utleiedel i 2007 fra tak. Utbedret taktetting. Liten vannlekkasje på hjørnet på toppen av garasjetak. Liten vannlekkasje i utvendig bod i bakkant. Liten lekkasje på taket, noe vann inn rundt pipe og på takplater. Nytt tak lagt av faglært firma Jensen Snekker og tømrerservice AS i 2020." Fukt i tak på badet i den største utleieenheten, reparert/utbedret, se punkt 1.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i utvendig støttemur ved inngang kjeller, ikke i kontakt med huset. Knirk i gulv noen steder i 1.etg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen maur på sommerhalvåret brostein gårdsplass på begge sider av huset. Oppdaget rotter på kaldloft vinter 2025. Bekjempelse i regi av Forsikringsselskap og Rentokil. Funnet tydelig inngangsport ved skade på bordkledning ved terrasse som ble tettet. Pågående aktivitet flere uker i etterkant. Alle potensielle årsaker utsjekket med negativt resultat. Opphør av aktivitet etter ca 2 mnd. Fuktskader i tak deler av stue, tak påbygg kjøkken og tak på et soverom. Reparert og utbedret. I etterkant gjennomgått all bordkledning og musesikret, samt gravd og satt ned kum med rottesperre på overvannsledning og avløp.

Document reference: 114251090

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	Gjennomgang og byttet ut store deler av det elektriske i hoveddel av huset, samt alt nytt i nyeste utleiedel. Nytt sikringsskap. 2023. Satt inn 2 varmepumper, mars 2023.
Arbeid utført av	Fremstad & Rokseth AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak og takrenner 2020.
Arbeid utført av	Jensen Snekker og tømrerservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	3-roms utleieenhet på ca 75 kvm og 2-roms utleieenhet på 50 kvm.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bruksendret

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Opplysninger fra tidligere eier: "Bygd på huset ved stue i 1985. Innlemmet sportsbod i soverom i 1.etg 1989/1990. Bygd ut gang ved inngangsparti i 1995. Bygd ut vaskerom og bad i 1997. Bygd ut kjøkken og egen inngang kjeller i 1999. Bygd på egen utleiedel i 2002." Bygd ny utleie på 50 kvm, nov 2023 (nytt bad av en bod. Bygd kjøkken, stue og soverom av det som tidligere var kjellerstue).

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bruksendret huset opp mot kommunen fra tilleggsdel til hoveddel januar 2024. De endringene vi hadde gjort, samt en del som ikke var bruksendret av tidligere eier. I fbm dette har arkitekt tegnet opp/målt huset slik at det foreligger nøyaktige tegninger.

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

Document reference: 114251090

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opplysninger fra tidligere eier: "Foretatt radonmåling av utleiedel i 2014. Stue/kjøkken 28 mq-m3, soverom 1 og 2 17 bq-m3."

21.1 Radonmåling

År: 2014

Verdi: Stue/kjøkken 28 mq-m3, soverom 1 og 2 17 bq-m3. (Opplysninger fra tidligere eier)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skaderapport fra Rentokil

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251090

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251090

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Richard Kvikne	8ddbe33fd061a370bc163679e7eed9e82b422e38	28.07.2025 20:40:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marit Kojedal	0ba3eb33af9e55408c7af4003ca7abf16e6c36d8	03.07.2025 06:47:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251090

→ 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

Sokkel



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

TAKST MIDT-NORGE

1. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR MB 0622/04
GODKJENNING

Jon E. Rønnes
Hirsch Komissars veg 1

N-7022 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Astrid Barrusten	04/09503/ oppgis ved alle henv.		22.03.2004

HIRSCH KOMISSARS VEG 1, Gnr.: 97 Bnr.: 764
MELDING OM TILTAK FOR NYBYGG GARASJE

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

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er mottatt plan- og bygningsenheten 03.03.2004. Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten samme dato ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder oppføring av garasje.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det foreligger merknad fra Karl Tore Stavø, Hirsch Komissars veg 3, gnr. 97, bnr. 767.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 1043n, stadfestet 09.07.1985. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Plan- og bygningsenheten viser til gjeldende reguleringsplan, R 1043n med bestemmelser, der garasje er vist regulert inn med kortside i byggegrensen og langside i tomtegrensen. Reguleringsplanen antyder en størrelse på omtrent 3 m bredde og 6 m lengde for garasje.

Det er kommet inn merknad fra nabo Karl Tore Stavø, Hirsch Komissars veg 3, gnr. 97, bnr. 767. I merknaden viser nabo til at det byggemeldte tiltaket avviker i størrelse og plassering fra det som er vist på reguleringsplanen. Nabo ber om at tillatelse til oppføring av tiltaket blir gitt under forutsetning at bestemmelsene i den gjeldende reguleringsplanen blir overholdt.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/09503	15.03.2004

Plan- og bygningsenheten viser til at plasseringen av garasjen er trukket 2 meter fra tomtegrense og inn på tiltakhavers eiendom. Kortsiden av tiltaket mot sør er plassert i byggegrensen som regulert. Garasjens yttermål er oppgitt å være 7.1 m i lengde og 4.9 m bredt.
Plan- og bygningsenheten finner at det at det byggemeldte tiltaket er noe større og trukket 2 m inn på tiltakshavers eiendom ikke kan anses å medføre vesentlig ulempe eller sjenanse for nabo.

Plan- og bygningsenheten finner på grunnlag av dette å godkjenne tiltaket og dispensere fra reguleringsplanen.

Plan- og bygningsenheten vil bemerke at det ikke er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende plassering og størrelse. Plan- og bygningsenheten finner likevel å kunne vurdere dispensasjon under forutsetning at vedtaket sendes samtlige naboer slik at deres rett til å påklage forvaltningsvedtaket opprettholdes.

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

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

Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 86a. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn tre måneder.

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.
Det anbefales å kontakte foretak med oppmålingsteknisk kompetanse for plassering.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Bente Haugrønning
bygningssjef

Astrid Barrusten
saksbehandler

033313/04

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi til:

Karl Tore Stavø, Hirsch Komissars veg 3, 7022 Trondheim

Anne Therese Tronshart og Erlend Tessem, Hirsch Komissars veg 2, 7022 Trondheim

Prospec As, Postboks 4113 Valentinlyst, 7022 Trondheim

Eivind Sæther og Randi Berit Aasbø Sæther, Gunnar Birchsveg 8 b, 7022 Trondheim

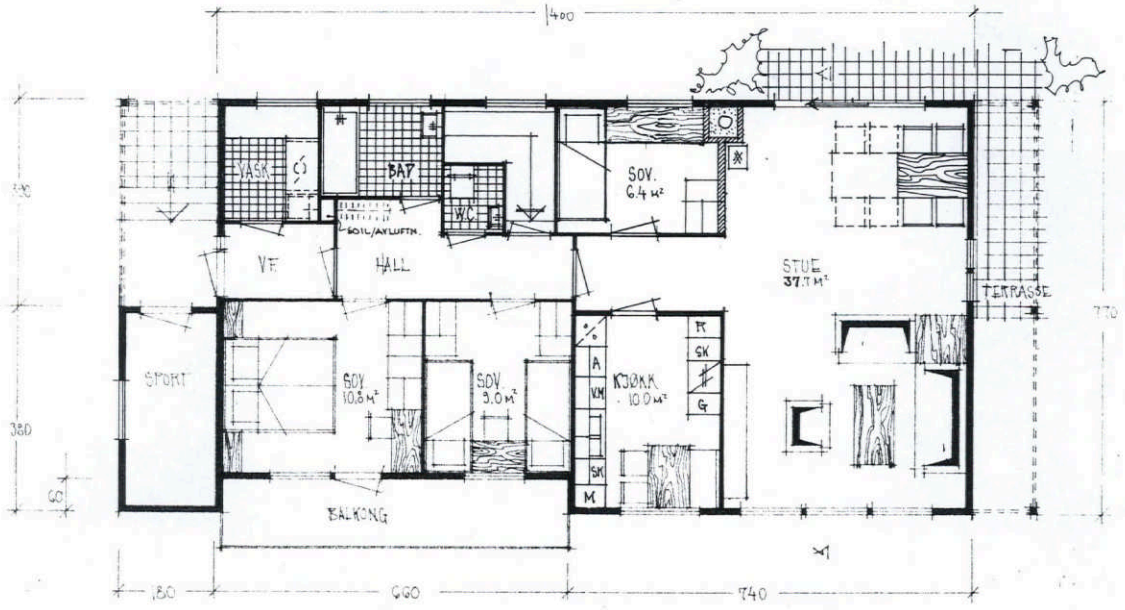
Sverre Mikal Myklestad, Gunnar Birchsveg 7, 7022 Trondheim

Rolf Bjarne Aune, Svalevegen 24, 7022 Trondheim

Trondheim Kommune, Byteknikk v/Trygve Østerå t



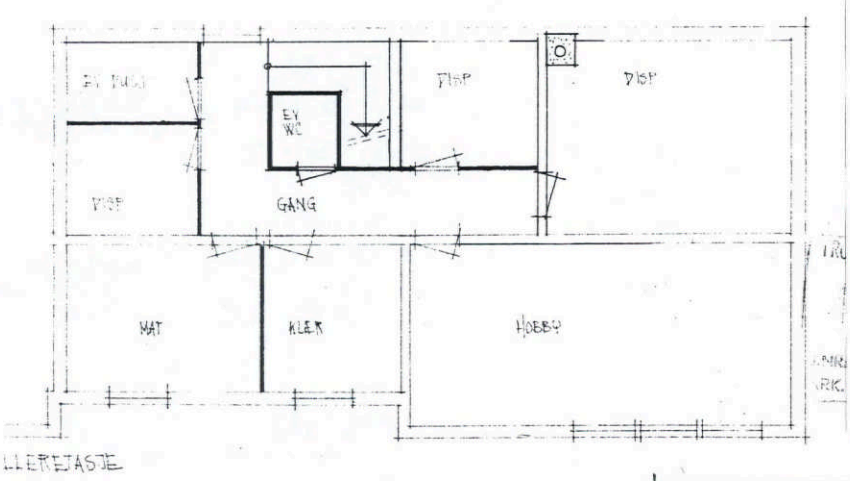
FASADE MOT



PLAN 1 ETASJE



FASADE MOT



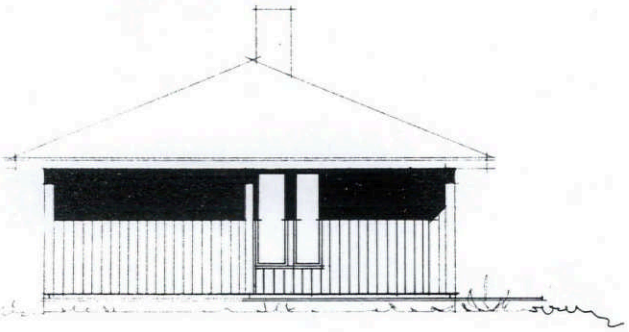
1. ETASJE

BRUTTO AREAL: 110,6 M²
LEIEAREAL : 95,5 M²

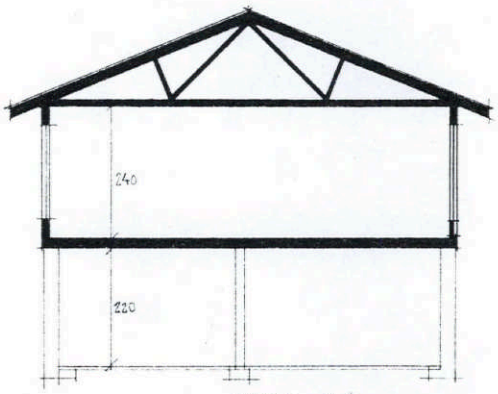
HR. J. RØNNES
TRONDHEIM.

BOLIGSYSTEM A-S
Nordre gt. 5
7000 TRONDHEIM
Tlf. (075) 32 807 - 26 649

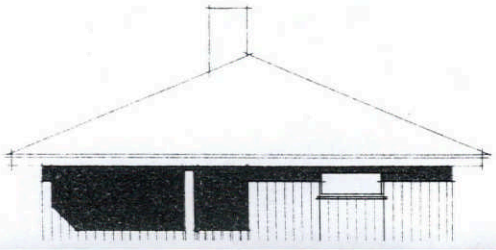
MÅL	DATO	14. 2. 79
	REV.	27. 2. 79.
1:100	TEGN.	Kai Ottesen



FASAD'E MOT



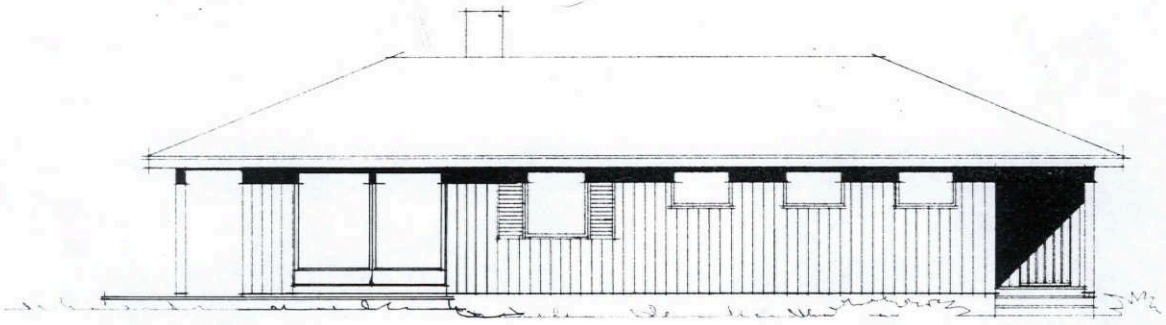
SNITT A-A



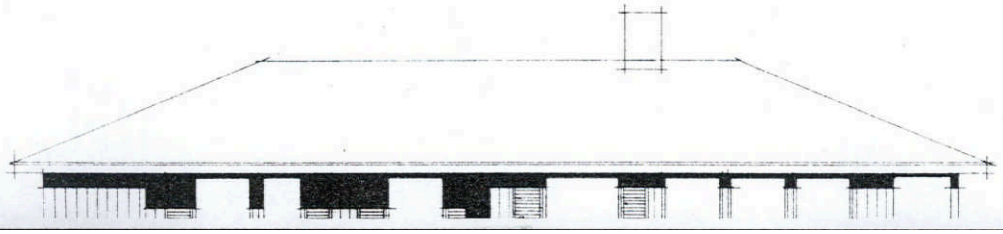
Hirsch Komissars veg 1

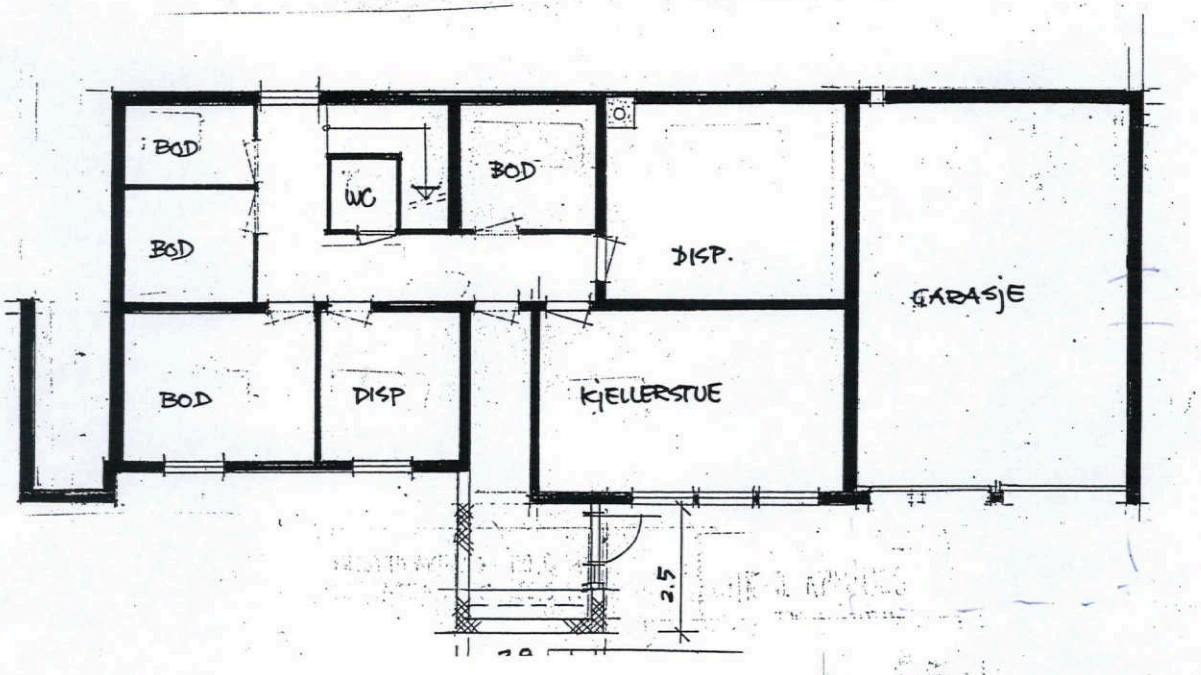
97/764

(1)



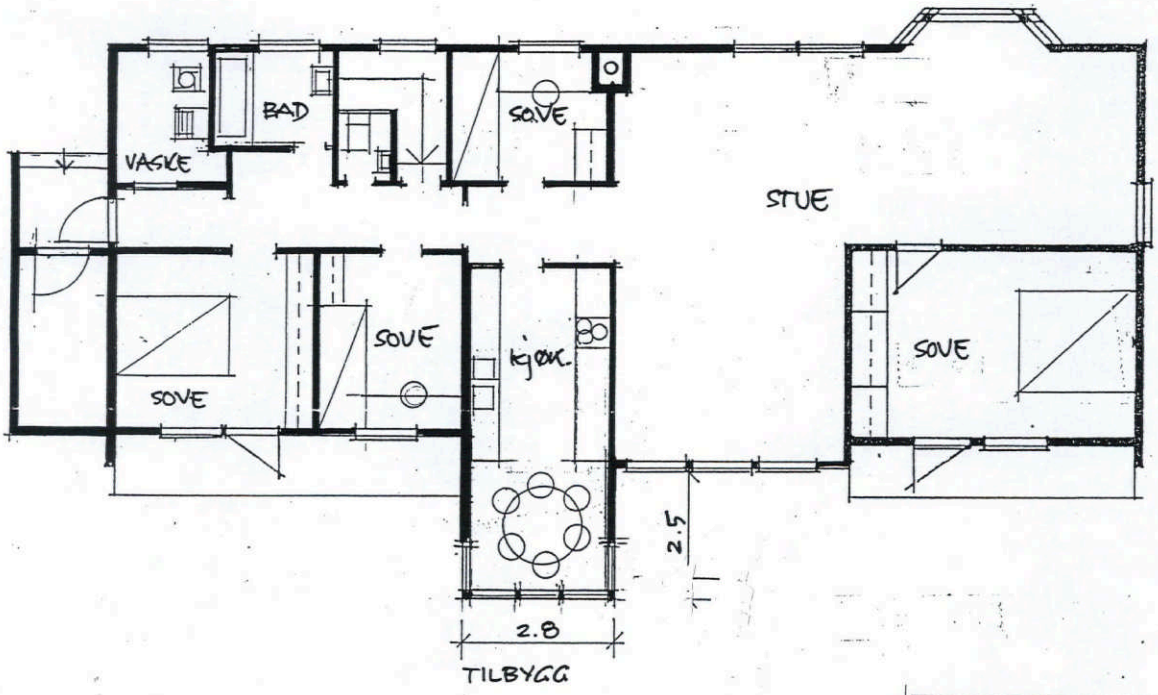
FASADE MOT _____





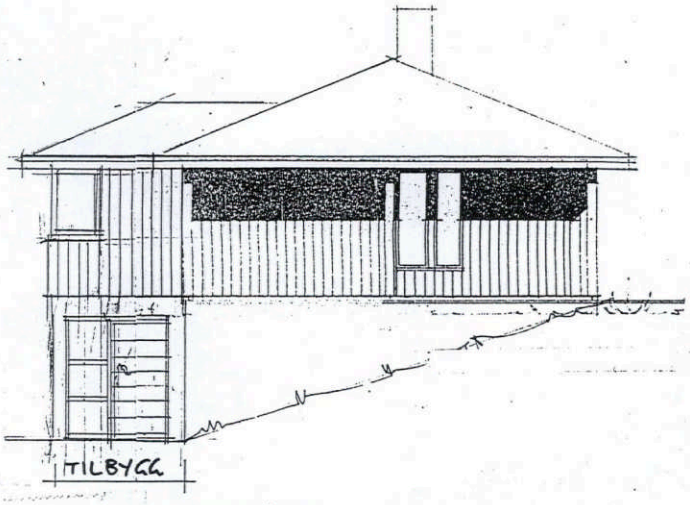
TILBYGG FINN BERGS VEI 18	MÅL 1:100	PROSJEKTNR. 97.46
FAM. BØHNES	DATO 19.6.97	SAKSBEH.
SOKKEL	TEGN.NR. 02	REVISJON

PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Øvre Bakklandet 7 7013 Trondheim Telefon 73 515822 Telefax 73 509035

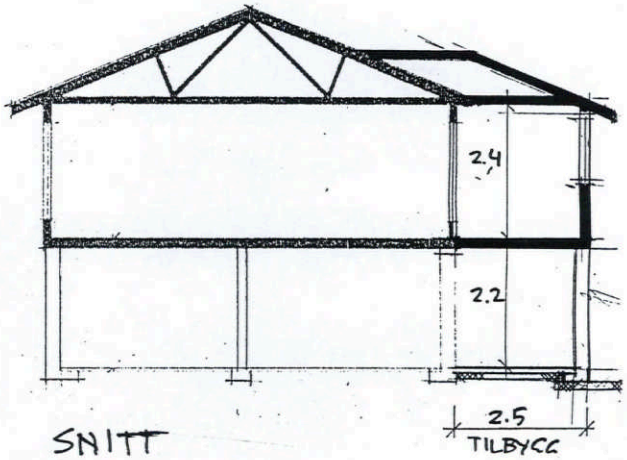


TILBYGG FINN BERGS VEI 18	MÅL 1:100	PROSJEKTNR. 97.46
FAM. RØNNES	DATO 19.6.97	SAKSBEH.
1. ETG.	TEGN.NR. 03	REVISJON

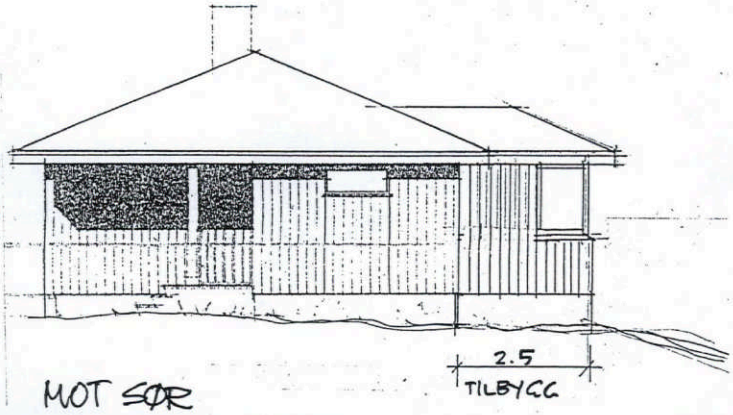
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Øvre Bakklandet 7 7013 Trondheim Telefon 73 515822 Telefax 73 509035



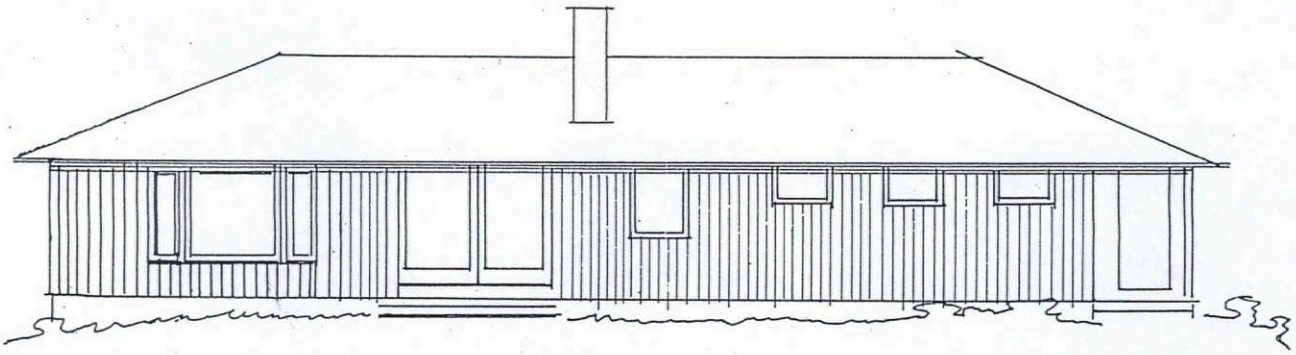
MOT NORD



SNITT



MOT SØR

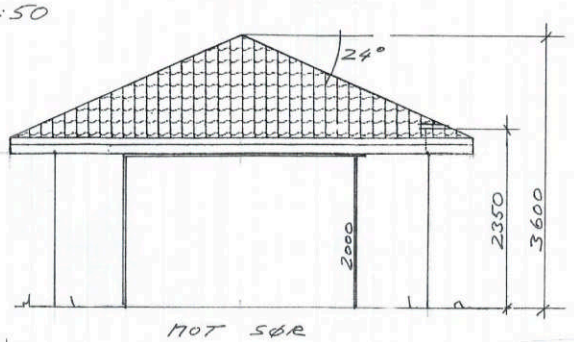


MOT VEST

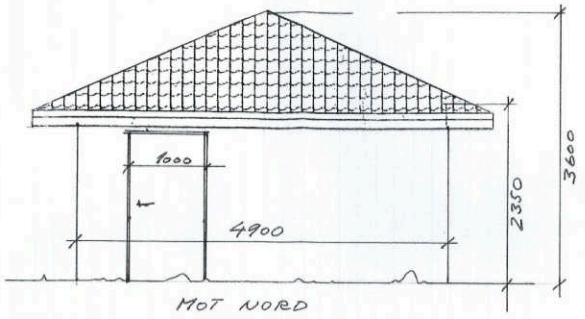


MOT ØST

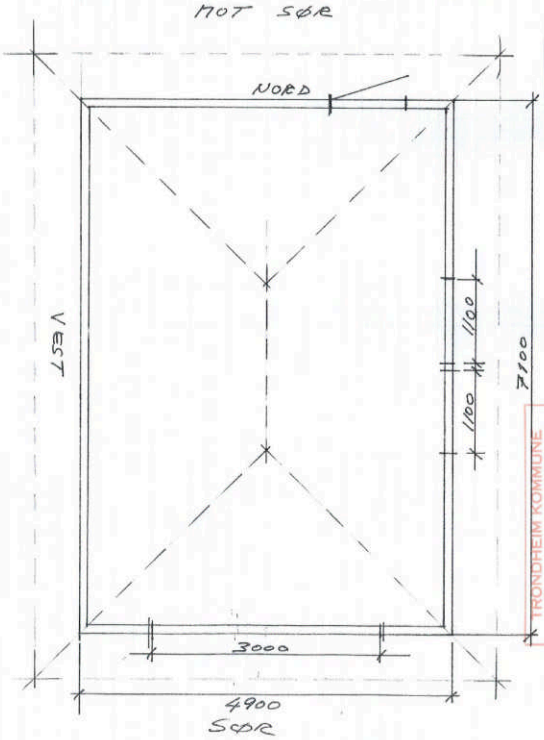
M = 1:50

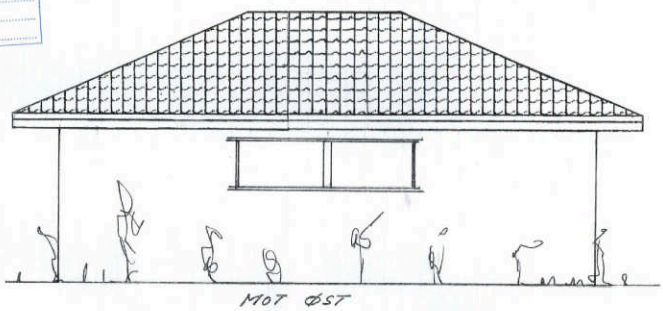


MOT SØR

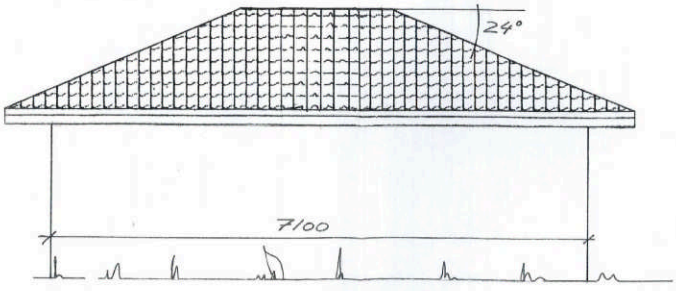


MOT NORD





MOT ØST



MOT VEST

BYGGESAKSKONTORET
Netto areal:
Brutto areal: 34 m²
Dato: Sign.:

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
Saksbehandler
Kontrollert
- 3 MARS 2004
Saksnr. 04/09503
Kart nr.
Arkivkode
Vedlegg til

HIRSCH KOMISSARS V. 1
97/764
JON ERLING RØNNES.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 1658/02

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Per Solem Arkitektkontor AS
Olav Trygvassons gate 35
N-7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mirjana Nikolic	02/19458 oppgis ved alle henv.		31.07.2002

HIRSCH KOMISSARS VEG 1, SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK FOR BRUKSENDRING OG TILBYGG

Byggested: **Hirsch Komissars veg 1** Gnr.: **97** Bnr.: **764**
Ansvarlig søker: **Per Solem Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Jon Rønnes**

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, ett-trinns søknadsbehandling, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 02.07.2002.

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

Søknaden gjelder bruksendring av eksisterende garasje til boligareal og oppføring av tilbygg med en del med garasje og andre del av boligareal.

Det søkes dispensasjon fra gjeldende regulering. Tilbygget overstiger regulert byggegrense.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det foreligger skriftlig samtykke fra naboer og gjenboere.
Det foreligger erklæring fra nabo, Trondheim kommune, at tilbygget kan plasseres i avstand 1,5 meter fra felles tomtegrense.

Planstatus
Eiendommen omfattes av R 1043 n, "Omregulering av parsell av friområde Hoemsaunet, gnr. 98, bnr. 149, som tillegg til Finn Bergs veg 18", godkjent 09.07.1985. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Situasjonskart viser at tilbygget plasseres i avstand 2 meter fra tomtegrensen mot offentlig friområde. Regulert byggegrense overstiges med 2 meter.

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra gjeldende regulering. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Utrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Det foreligger erklæring fra Trondheim kommune at tilbygget kan plasseres i avstand 1,5 meter fra felles tomtegrense.
Plan- og bygningsenheter mener at tilbygget ikke reduserer bruksverdien av friområdet.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner plan- og bygningsenheten å kunne dispensere fra gjeldende regulering.
Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

Plan- og bygningsenheten vil likevel bemerke følgende til utformingen av tiltaket:
Materialbruk vil følge eksisterende bygning.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra gjeldende regulering. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Kontrollplaner
Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for prosjektering stemplet mottatt 02.07.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og referanser til krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven samt alle grunnlag for løsninger.

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for utførelse stemplet mottatt 02.07.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og prosjektert utførelsesgrunnlag det skal arbeides etter.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- Per Solem arkitektkontor AS i fagområder:
  - søkerfunksjon for bygning, tiltaksklasse 1, SØK.040.1
  - prosjektering og kontroll av prosjekteringen av småhus, tiltaksklasse 1, PRO.110.1 og KPR.110.1

- Kjell Ivar Selboe i fagområder:
- prosjektering og kontroll av prosjekteringen av sanitæranlegg, tiltaksklasse 1, PRO.311.1 og KPR.311.1
- utførelse og kontroll av utførelsen av sanitæranlegg, tiltaksklasse 2, UTF.311.2 og KUT.311.2

- Selvbygger, Jon E. Rønnes i fagområder:
- tømrerarbeider og kontroll av tømrerarbeider, tiltaksklasse 1, UTF.210.1 og KUT.210.1
- samordnerfunksjon for bygning, tiltaksklasse 1, SAM.040.1

- Gravemaskin Team AS i fagområder:
- grunn- og terrengarbeider og kontroll av grunn- og terrengarbeider, tiltaksklasse 1, UTF.150.1 og KUT.150.1
- mur, puss- og flisarbeider og kontroll av mur, puss- og flisarbeider, tiltaksklasse 1, UTF.221.1 og KUT.221.1

Pesonlig godkjenning
I samsvar med forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) § 17, godkjennes søknad om personlig ansvarsrett for:

- Selvbygger, Jon E. Rønnes i fagområder:
- tømrerarbeider og kontroll av tømrerarbeider, tiltaksklasse 1, UTF.210.1 og KUT.210.1
- samordnerfunksjon for bygning, tiltaksklasse 1, SAM.040.1

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

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

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

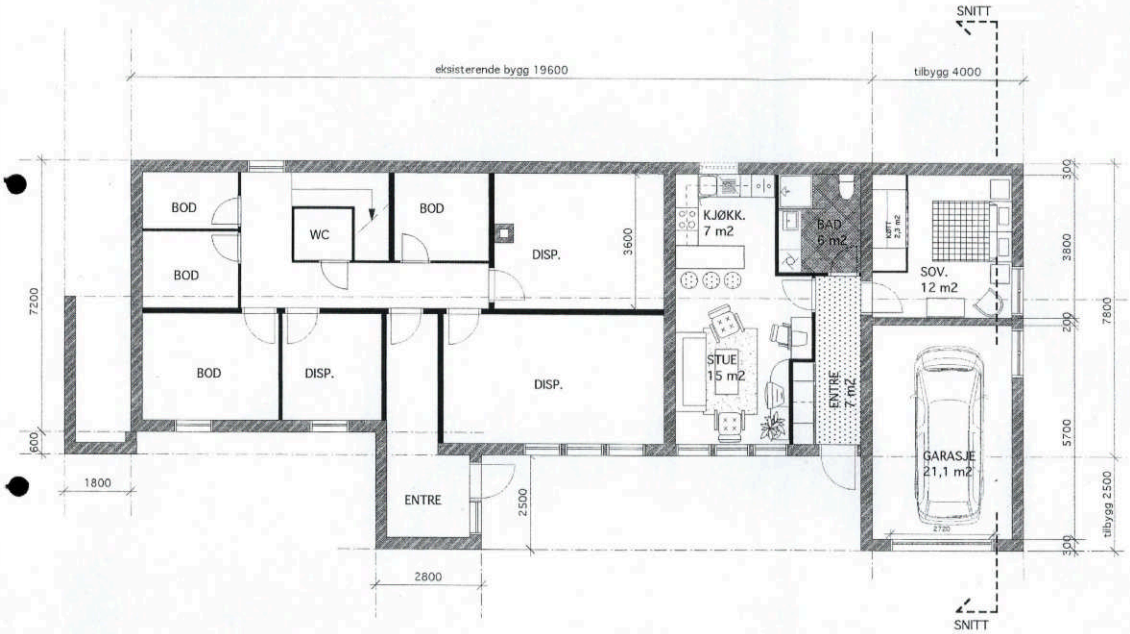
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi: Tiltakshaver, Jon Rønnes, Hirsch Komissarsvei 1, 7022 Trondheim



Tittel: PLAN KJELLER E-3 Tegn. nr.: A-100

BYGGESAKSKONTORET
Netto areal: 30m2
Brutto areal:
Dato: Sign.:

Rev	Dato	Sign.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler: Kontor:
02 JULI 2002
Saksnr: 02/19458 Dok.nr: Løpenr.: Arkivkode: Journalf:

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Byggherre: Fam. JON RØNNES

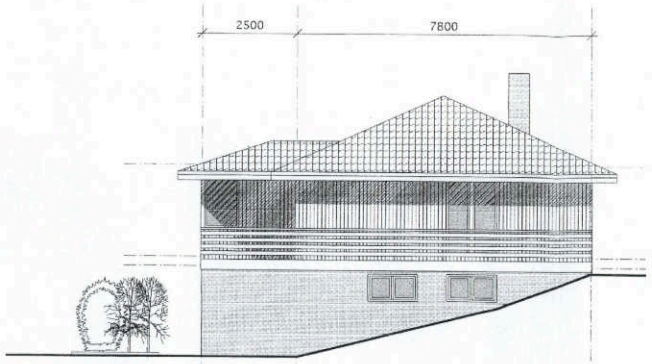
Prosjekt: TYLBYGG FINN BERGS VEI 18

Tittel: PLAN KJELLER

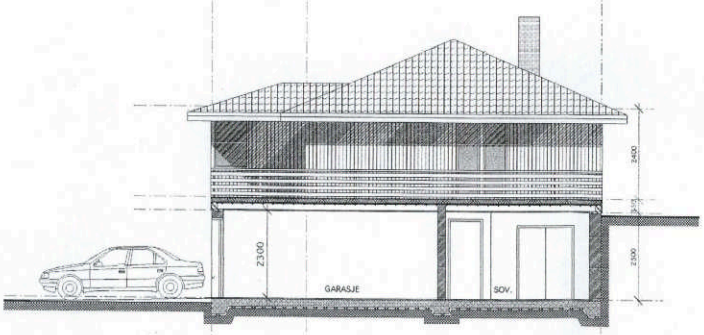
Oppdr.ansv.:	Dato:	Mål
PS	08.04.02	1:100
Tegnet av: RH	Kontroll:	
Prosj. nr.: 02.030	Tegn. nr.: A-100	Fil: - Rev.:

PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasons gt. 35 7011 Trondheim
E-post pe@psark.no Telefon 73 53 70 70 Telefax 73 53 70 80

E-1



FASADE MOT NORD



SNITT

Tittel: FASADE MOT NORD
SNITT

Tegn. nr.: A-103

Rev		Dato	Sign.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
02 JULI 2002
02/19458

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

Byggherre: Fam. JON RØNNES

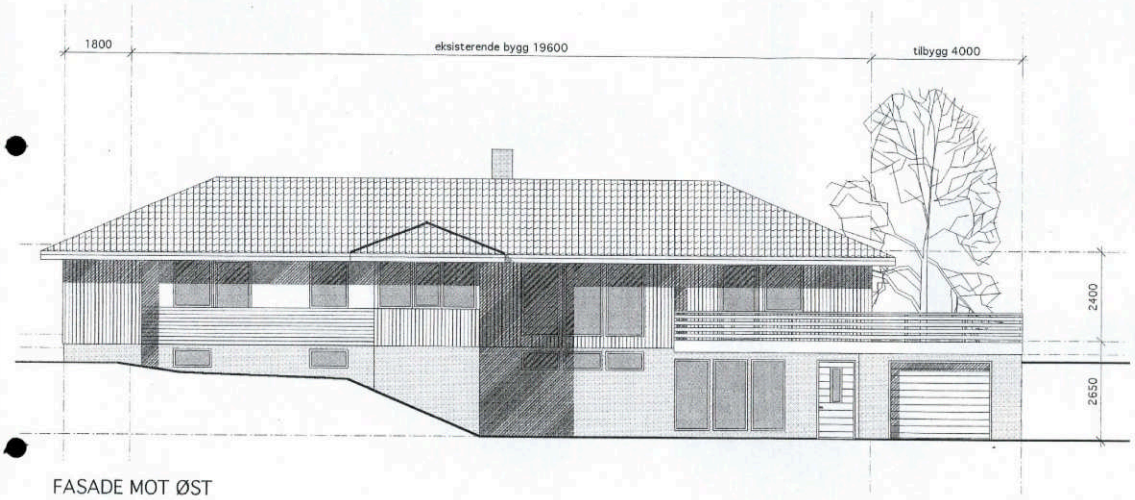
Prosjekt: TYLBYGG FINN BERGS VEI 18

Tittel: FASADE MOT NORD
SNITT

Oppdr.ansv.:	Dato:	Mål
PS	08.04.02	1:100
Tegnet av: RH	Kontroll:	
Prosj. nr.: 02.030	Tegn. nr.: A-103	Fil: Rev.:

PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasons gt. 35 7011 Trondheim
E-post:pa@psark.no Telefon 73 53 70 70 Telefax 73 53 70 80

E-2



FASADE MOT ØST

Tittel: FASADE MOT ØST

Tegn. nr.: A-102

Rev		Dato	Sign.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
0 2 JULI 2002
02/19458

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

Kopi til | Ark.nr. | Utgave | Vidarel. til | Arkivkode | U.off.§

Byggherre: Fam. JON RØNNES

Prosjekt: TYLBYGG FINN BERGS VEI 18

Tittel: FASADE MOT ØST

Oppdr.ansv.:	Dato:	Mål
PS	08.04.02	1:100
Tegnet av: RH	Kontroll:	
Prosj. nr.: 02.030	Tegn. nr.: A-102	Fil: - / Rev.:

PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasons gt. 35 7011 Trondheim
E-post per@psark.no Telefon 73 53 70 70 Telefax 73 53 70 80

Richard Kvikne

Vestmarkbakken 31 A
7025 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tore Ueland	BYGG-23/83837 oppgis ved alle henvendelser	Richard Kvikne	29.02.2024

Hirsch Komissars veg 1, godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	97/764/0/0
Bygningsnummer:	10474884
Tiltakshaver:	Richard Kvikne

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

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

Tore Ueland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 11.12.2023. Søknaden er komplettert 23.01.2024 og 25.02.2024.

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

- Samtykke fra Eierskapsenheten er supplert 23.01.2024
- Plantegninger er sist revidert 25.02.2024.

Søknaden gjelder:
- Bruksendringer, 114,8 m^2 BRA
- Tilbygg, 8,2 m^2 BYA.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan *r1043L - Reguleringsplan for del av Munkvollaunet*, stadfestet 16.10.1979. Eiendommen er regulert til boliger.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Søker har vurdert at nabovarsel for naboer og gjenboere 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.

Eierskapsenheten samtykker til at tilbygget kan utvides 2,2 meter fra kommunal eiendom, 98/149.

Byggeprosjektet
Tiltaket gjelder en utvidelse av tidligere godkjent tilbygg på 8,2 m^2 og bruksendringer på 114,8 m^2 BRA, hovedsakelig i sokkeletasje. Tilbygget utvides inntil 2,2 meter fra nabogrensen. I følge tiltakshaver ble utvidelsen av tilbygget trolig gjort da tilbygget ble omsøkt/bygget i 2002.



Figur 1. *Fasade øst fra søknad om tilbygg, 2002.*

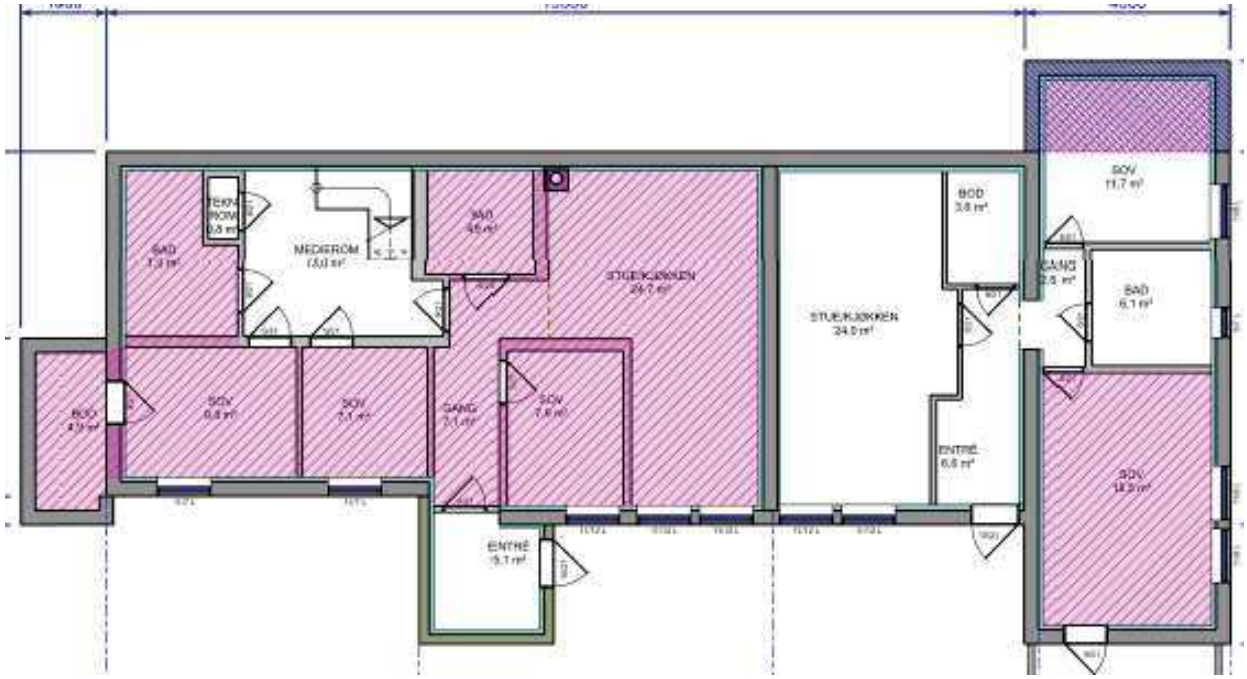


Figur 2. *Ny fasade øst.*

Det er også gjort noen mindre endringer av ytterveggen sammenlignet med sist godkjent situasjon, i både sokkel og 1. etg. Det er uklart når disse er gjort. Vi kan anse disse som tilbygg unntatt søknadsplikt etter byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav b med forutsetning om at det ikke har blitt gjort endringer som påvirker bæringen av bygget.



Figur 3. *Plantegning sokkel fra søknad om tilbygg, 2002.*



Figur 4. *Nytt plan sokkel.*

Bruksendringene gjelder i hovedsak endringer fra boder, disponible rom, og garasje til soverom, stue/kjøkken, og bad som vist i figur 4.

Med utgangspunkt i opprinnelig godkjente byggetegningene er romhøyden 2,2 meter i sokkel, og 2,4 meter i 1. etg. Rommene for varig opphold har store vinduer som trolig for god tilgang på dagslys som følge av at sokkelen er delvis eksponert.

Det er noen uklarheter rundt om delen av sokkeletasjen vist til høyre i figurer 3 og 4, utgjør en egen boenheten. I søknad og vedtak fra 2002, 02/19458, er det verken søkt om, eller beskrevet i vedtaket, en ny boenhet. Dette selv uten intern forbindelse mellom delene og der alle hovedfunksjonene som skal inngå i en boenhet er til stede i denne delen. I matrikkelen er denne delen registrert som en egen bruksenhet, men informasjonen i matrikkelen er ikke alltid sammenfallende med sist godkjent situasjon for Byggesakskontoret. Vi tar derfor utgangspunkt i at alle bruksendringene gjøres i én og samme boenhet. I telefonsamtale 28.02.2024 ble det bekreftet av tiltakshaver at han ikke ønsker å søke om oppdeling av boligen til to bruksenheter. I utgangspunktet skal det være intern forbindelse mellom rommene i en bruksenhet, men vi tar utgangspunkt i vedtaket fra 2002 som godkjent situasjon.

I sokkeletasjen er et rom vist som «medierom», men ikke markert til å inngå i søknaden. Rommet var opprinnelig vist som WC og gang. Vi antar at intensjonen var å anse dette som bruksendring innenfor hoveddel. Vi minner for ordens skyld om at rommet ikke kan godkjennes til varig opphold da det er vist uten vindu, og derfor ikke vil innfri kravet til dagslys etter byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-7 andre ledd.

Vi forutsetter at øvrige krav i TEK17 er innfridd for tiltakene som inngår i søknaden.

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 Mindre tiltak på bebygd eiendom - bruksendring utenfor hensynssone - areal mellom 100 og 150 m^2
§ 3-8 Mindre tiltak på bebygd eiendom - et enkelt tilbygg

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.

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

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.

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.

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 Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til 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.

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

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.

Kopiering eller bruk av tegning er ikke tillatt uten avtale med TegneTeknikk Lorents Ness Enk.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

Rev.	Dato	Årsak Til Utgivelse	Tegn.	Sjekk.	Godkj.
1	29.11.2023	FOR PROSJEKTERING	LN	-	-

TegneTeknikk Lorents Ness enk
TegneTeknikk Lorents Ness enk
Org.nr.: 915295975
Haugamyrvegen 16 Tlf.: 4835 1971
7540 KLÆBU lorents@tegneteknikk.com

Kommune: TRONDHEIM
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.: 97/764/-/-
Dato: 24.11.2023
Tegner: LN
Ark Str.: A3
Skala: 1:100

Kunde: *Anne Marit Kojedal & Richard P. Kvikne*

Tittel: Hirsch Komissars veg 1
BRUKSENDRING
FASADER

Tegn.Nr.: TT349-BE-F1-01
Rev.: 1



Kopiering eller bruk av tegning er ikke tillatt uten avtale med TegneTeknikk Lorents Ness Enk.

Rev.	Dato	Årsak Til Utgivelse	Tegn. av	Sjekket av	Godkjent av
1	29.11.2023	FOR PROSJEKTERING	LN	-	-

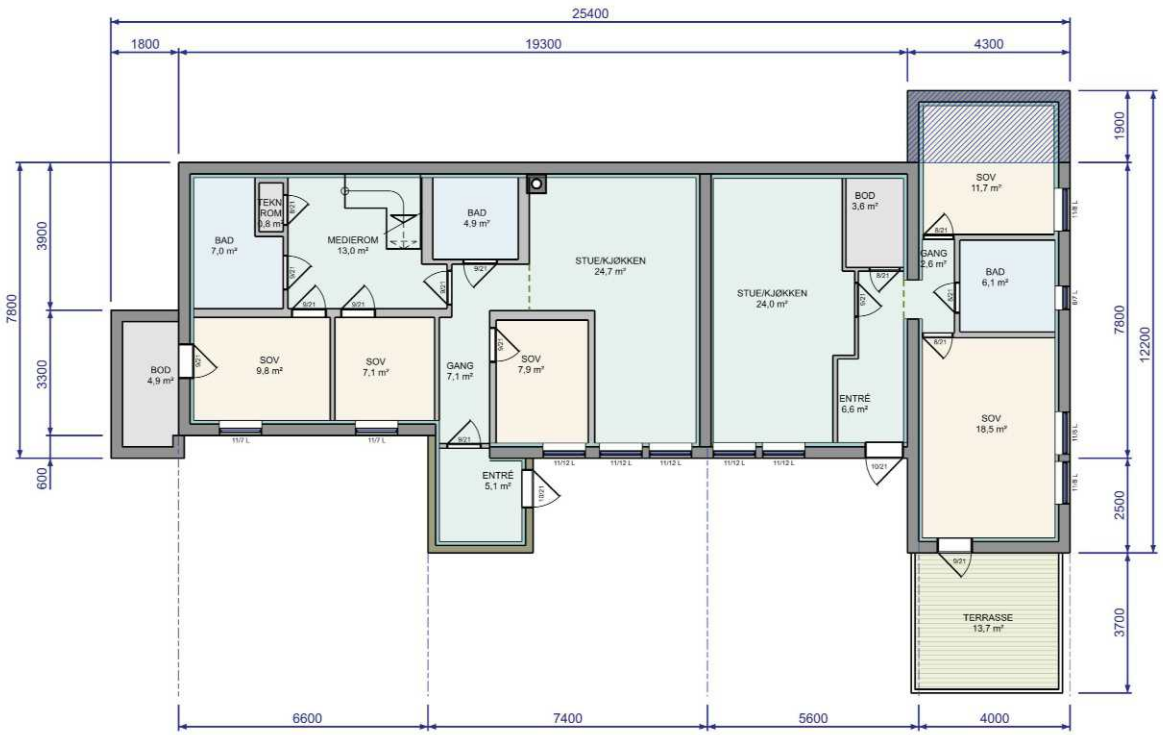
TegneTeknikk Lorents Ness enk
TegneTeknikk Lorents Ness enk
Org.nr.: 915295975
Haugamyrvegen 16 Tlf.: 4835 1971
7540 KLÆBU lorents@tegneteknikk.com

Kommune: TRONDHEIM
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.: 97/764/-/-
Dato: 10.11.2023
Tegner: LN
Ark Str.: A3
Skala: 1:100

Kunde: *Anne Marit Kojedal & Richard P. Kvikne*

Tittel: Hirsch Komissars veg 1
BRUKSENDRING
PLAN - Etg. 1

Tegn.Nr: TT349-BE-P1-02
Rev.: 1



Kopiering eller bruk av tegning er ikke tillatt uten avtale med TegneTeknikk Lorents Ness Enk.

Rev.	Dato	Årsak Til Utgivelse	Tegn. av	Sjekket av	Godkjent av
1	29.11.2023	FOR PROSJEKTERING	LN	-	-

TegneTeknikk Lorents Ness enk
TegneTeknikk Lorents Ness enk
Org.nr.: 915295975
Haugamyrvegen 16 Tlf.: 4835 1971
7540 KLÆBU lorents@tegneteknikk.com

Kommune: TRONDHEIM
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.: 97/764/-/-
Dato: 10.11.2023
Tegner: LN
Ark Str.: A3
Skala: 1:100

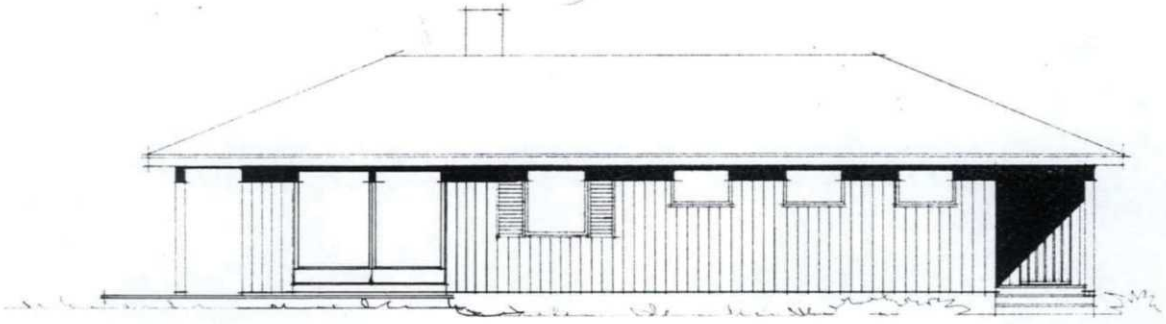
Kunde: *Anne Marit Kojedal & Richard P. Kvikne*

Tittel: Hirsch Komissars veg 1
BRUKSENDRING
PLAN - SOKKEL

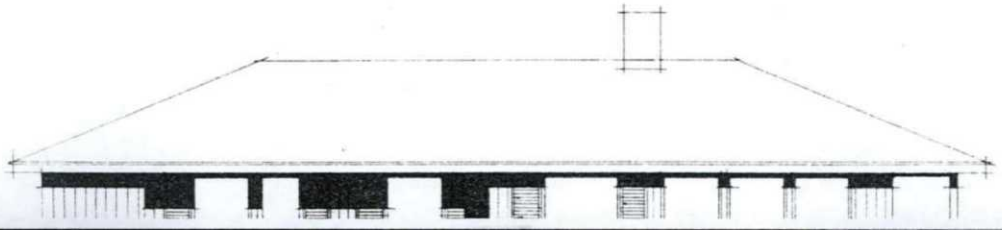
Tegn.Nr: TT349-BE-P1-01
Rev.: 1

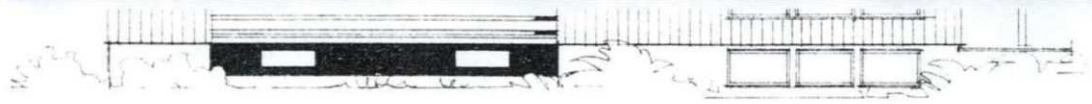
Hirsch Komissars veg 1

97/764



FASADE MOT _____

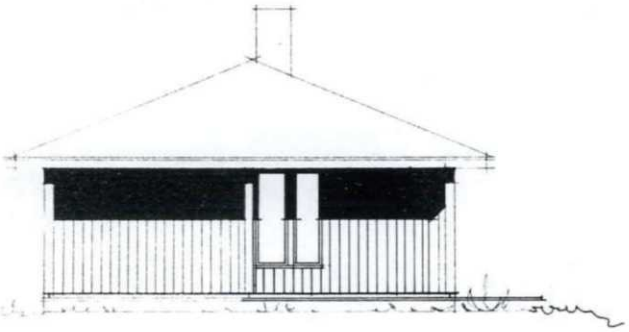




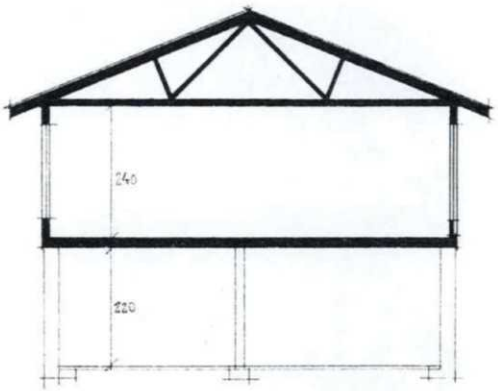
FASADE MOT_____



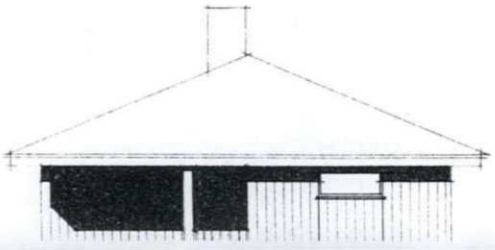
TLAN 1 ETASJE

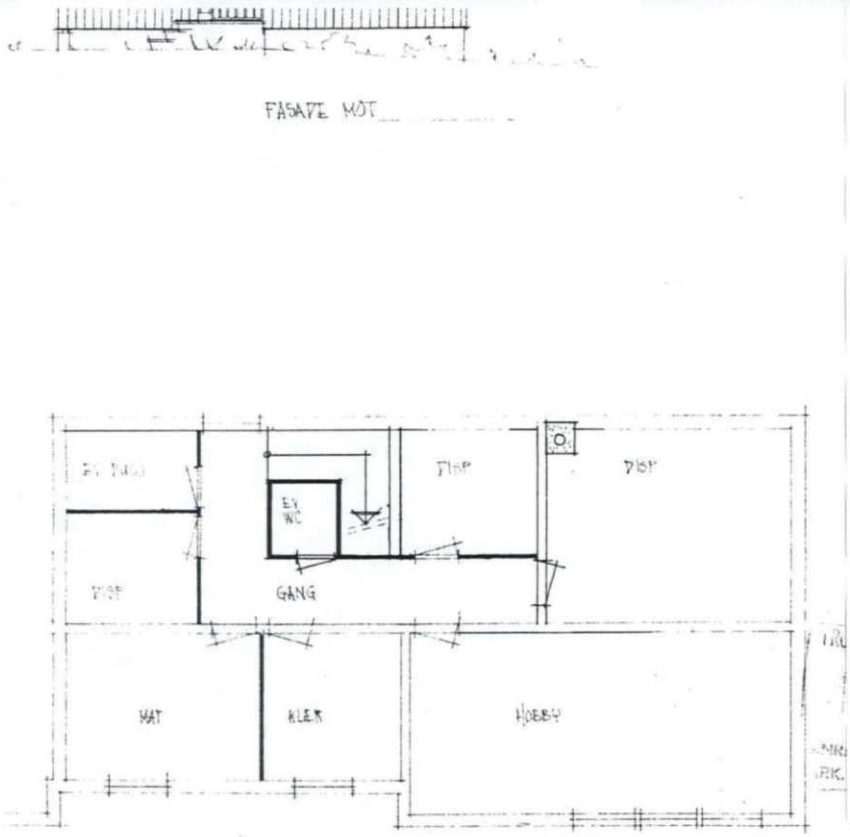


FASADE MOT



SNITT A-A





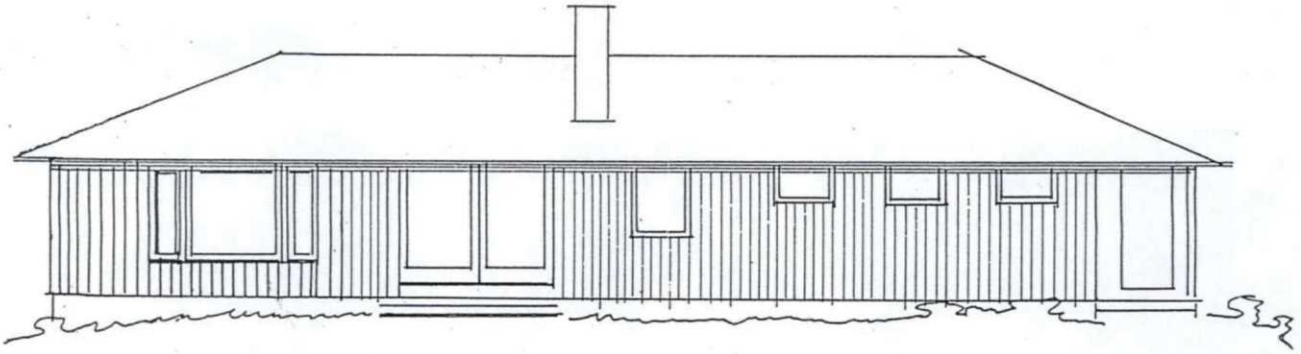
1.ETASJE

BRUTTO AREAL: 110,6 M²
LEIEAREAL : 95,5 M²

HR. J. RØNNES
TRONDHEIM.

BOLIGSYSTEM A-S
Nordre gt. 5
7000 TRONDHEIM
Tlf. (075) 32 807 - 26 649

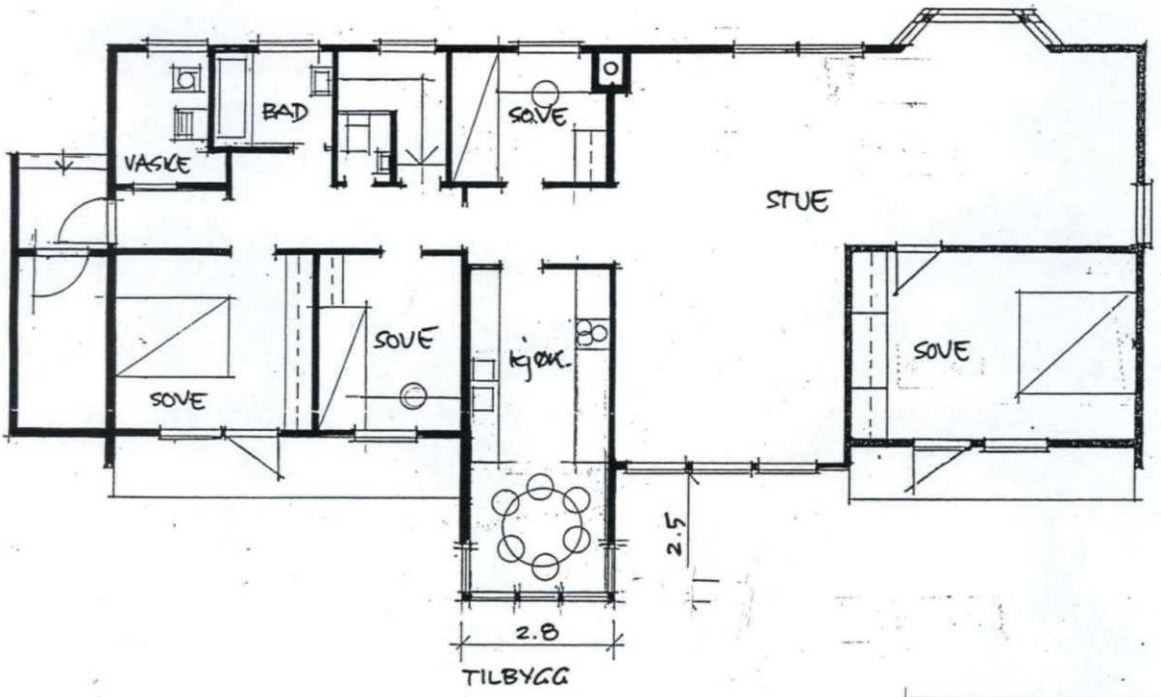
MÅL	DATO	14. 2. 79
	REV.	27.2.79.
1:100	TEGN.	Kåre Ottesen



MOT VEST

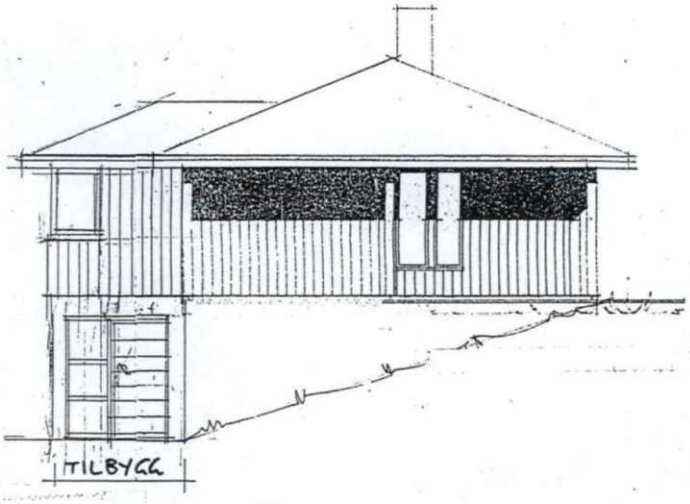


MOT ØST

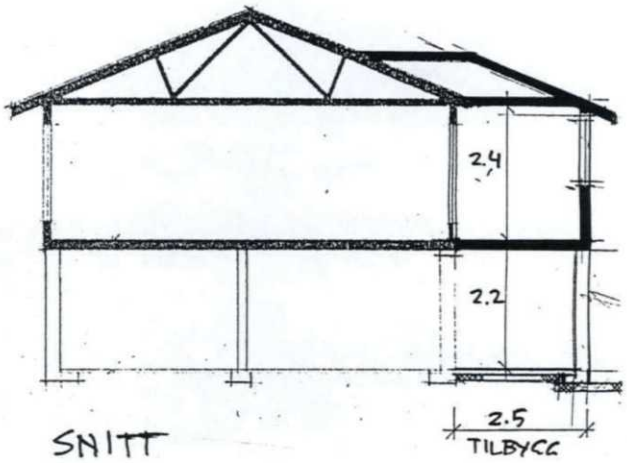


TILBYGG FINN BERGS VEI 18	MÅL 1:100	PROSJEKTNR. 97.46
FAM. RØNNES	DATO 19.6.97	SAKSBEH.
1. ETG.	TEGN.NR. 03	REVISJON

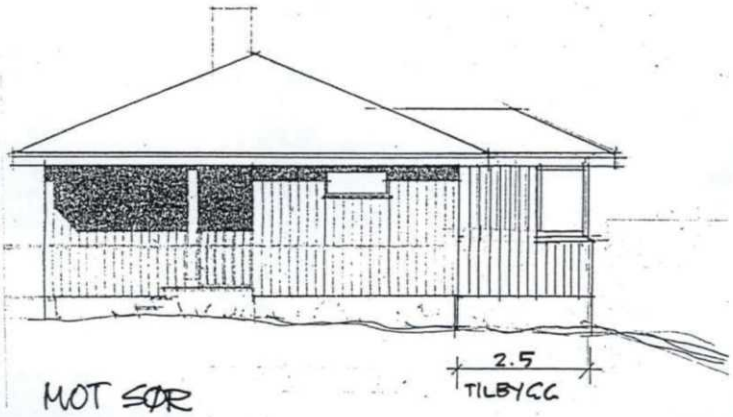
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Øvre Bakklandet 7 7013 Trondheim Telefon 73 515822 Telefax 73 509035



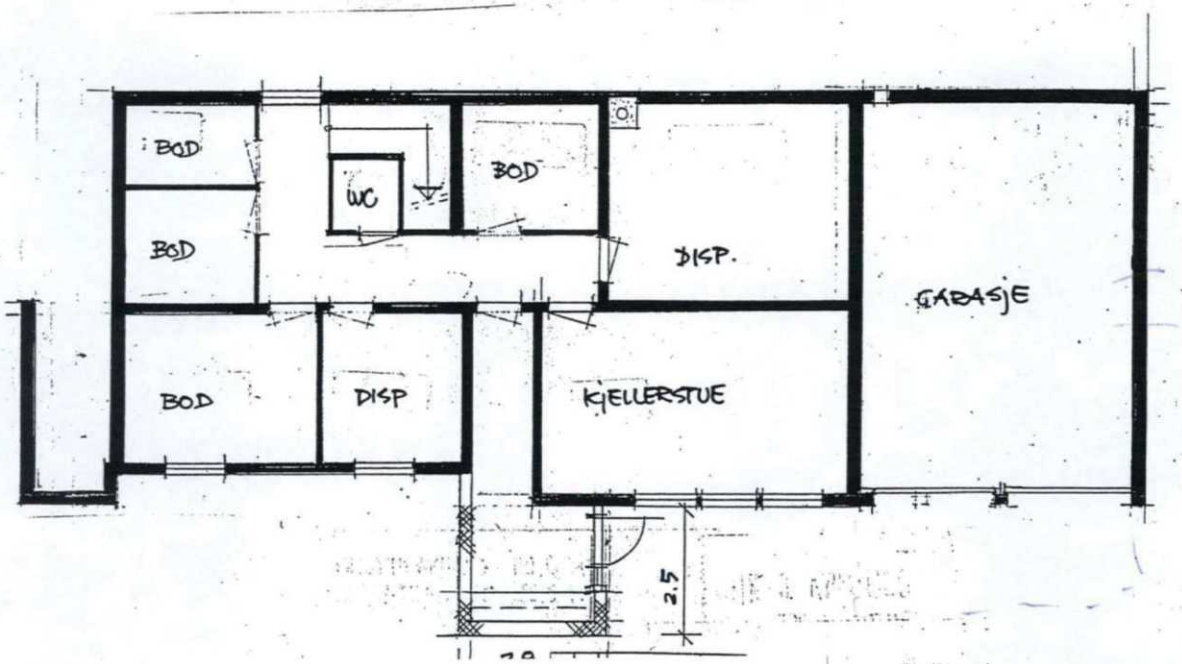
MOT NORD



SNITT



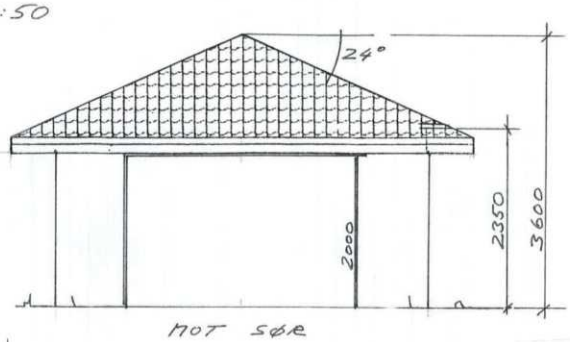
MOT SØR



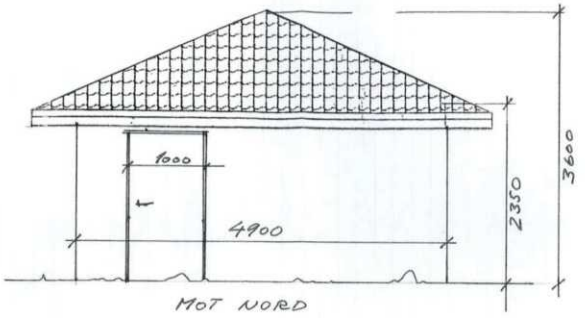
TILBYGG FINN BERGS VEI 18	MÅL 1:100	PROSJEKTNR. 97.46
FAM. BØHNES	DATO 19.6.97	SAKSBEH.
SOKKEL	TEGN.NR. 02	REVISJON

PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Øvre Bakklandet 7 7013 Trondheim Telefon 73 515822 Telefax 73 509035

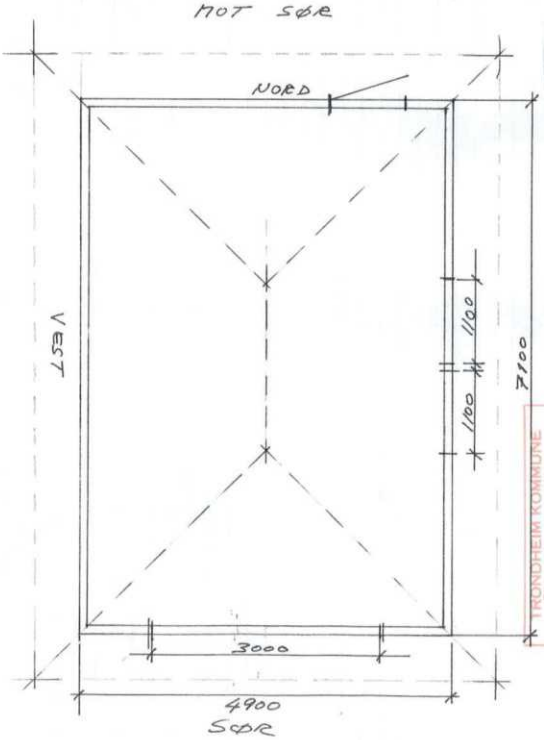
M = 1:50



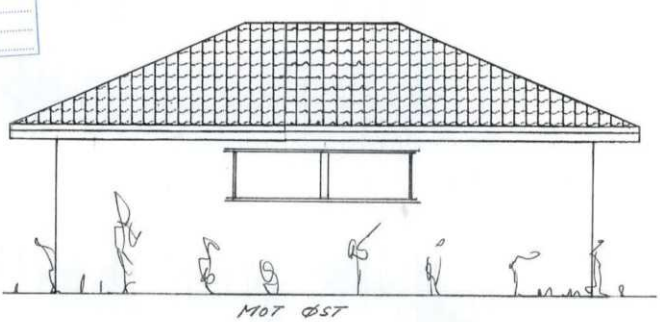
MOT SØR



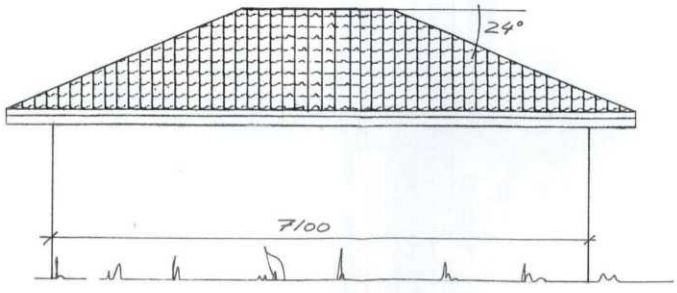
MOT NORD



SØR



MOT ØST



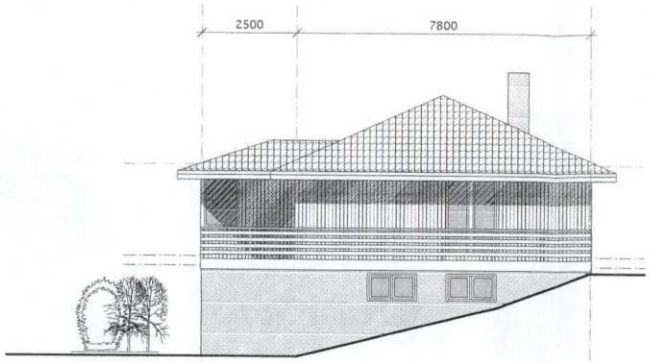
MOT VEST

GEBYRAKSKONTORET
Bestyr.antal:
Bruttoareal: 34 m²
Dato: Sign.:

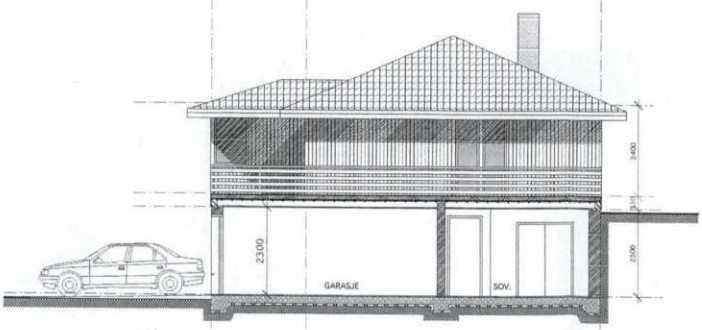
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
Saksbehandler
Journal
-3 MARS 2004
Saksnr. 04/09503
Vedlegg nr.
Arkivkode
Side 1 av 6

HIRSCH KOMISSARS V. 1
97/764
JON ERLING RØNNES.

E-1



FASADE MOT NORD



SNITT

Tittel: FASADE MOT NORD
SNITT

Tegn. nr.: A-103

Rev		Dato	Sign.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og byggingsenheten

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

Kopi til:
0 2 JULI 2002
Gebyr:
Lnr.:
02/19458
Vedtatt til:
Arkivkode:
§3 ref.§

Byggherre:
Fam. JON RØNNES

Prosjekt:
TYLBYGG FINN BERGS VEI 18

Tittel:
FASADE MOT NORD
SNITT

Oppdr.ansv.:	Dato:	Mål
PS	08.04.02	1:100
Tegnet av:	Kontroll:	
RH		
Prosj. nr.:	Tegn. nr.:	Fil:
02.030	A-103	Rev.:

PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasons gt. 35 7011 Trondheim
E-post pa@psark.no Telefon 73 53 70 70 Telefax 73 53 70 80

E-2



FASADE MOT ØST

Tittel: FASADE MOT ØST

Tegn. nr.: A-102

Rev		Dato	Sign.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Kopi til
0 2 JULI 2002
02/19458
Arkivkode
Vedlegg til
Ut.utt.§

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

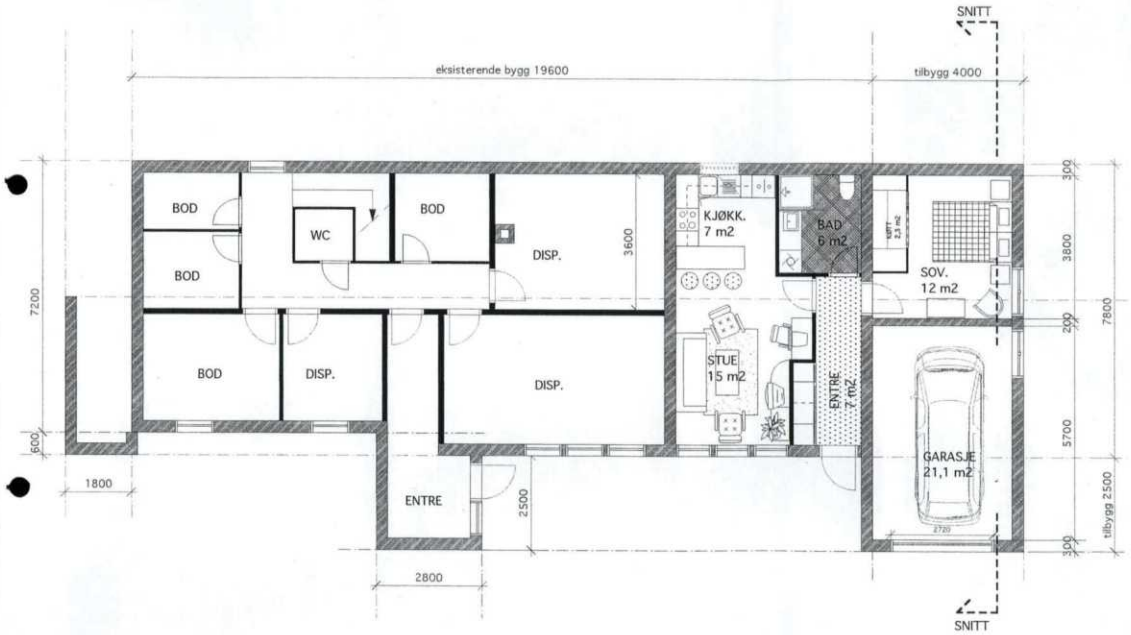
Byggherre: Fam. JON RØNNES

Prosjekt: TYLBYGG FINN BERGS VEI 18

Tittel: FASADE MOT ØST

Oppdr.ansv.:	Dato:	Mål
PS	08.04.02	1:100
Tegnet av: RH	Kontroll:	
Prosj. nr.: 02.030	Tegn. nr.: A-102	Fil: - / Rev.:

PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasons gt. 35 7011 Trondheim
E-post per@psark.no Telefon 73 53 70 70 Telefax 73 53 70 80



Tittel: PLAN KJELLER E-3 Tegn. nr.: A-100

BYGGESAKSKONTORET
Netto areal: 36m2
Brutto areal:
Dato: Sign.:

Rev	Dato	Sign.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler: Kopi til:

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

02 JULI 2002
Dok.nr. 02/19438 Løpenr.
Arkivkode:

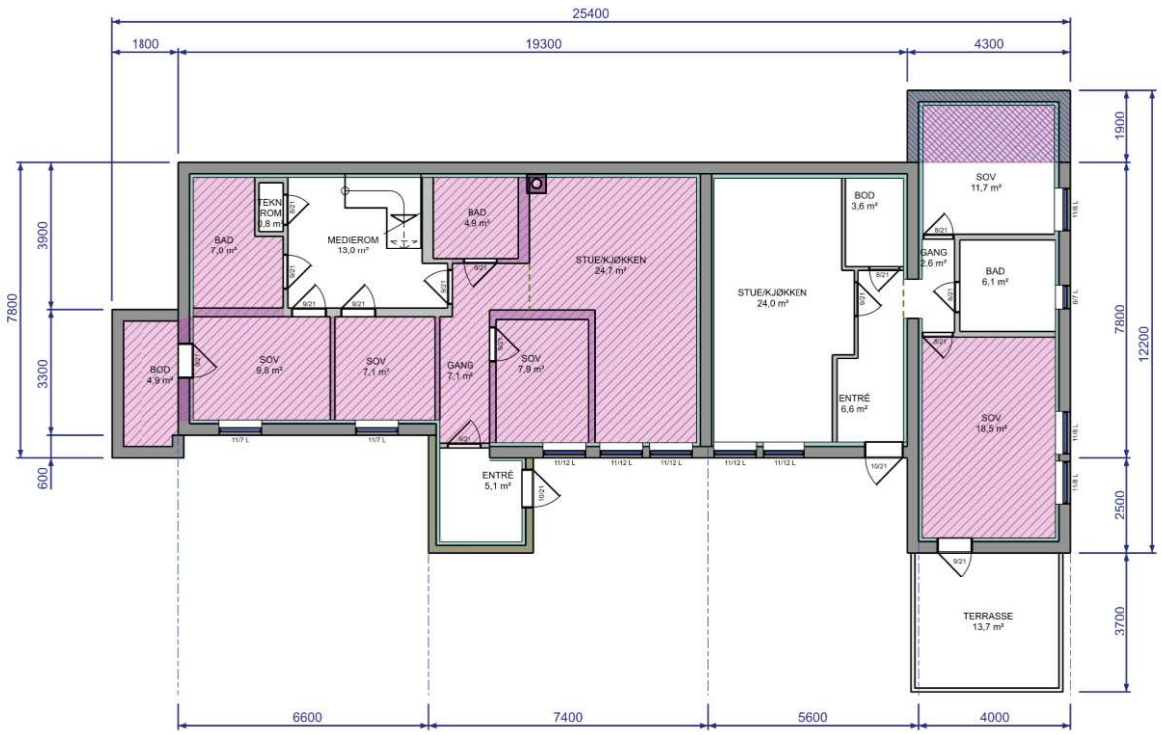
Byggherre: Fam. JON RØNNES

Prosjekt: TYLBYGG FINN BERGS VEI 18

Tittel: PLAN KJELLER

Oppdr.ansv.:	Dato:	Mål
PS	08.04.02	1:100
Tegnet av: RH	Kontroll:	
Prosj. nr.: 02.030	Tegn. nr.: A-100	Fil: - Rev.:

PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasons gt. 35 7011 Trondheim
E-post ps@psark.no Telefon 73 53 70 70 Telefax 73 53 70 80



Kopiering eller bruk av tegning er ikke tillatt uten avtale med TegneTeknikk Lorents Ness Enk.

Rev.	Dato	Årsak Til Utgivelse	Tegn. av	Sjekket av	Godkjent av
3	29.01.2024	FOR PROSJEKTERING - AREAL FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL	LN	-	-
1	29.11.2023	FOR PROSJEKTERING	LN	-	-

TegneTeknikk Lorents Ness enk
TegneTeknikk Lorents Ness enk
Org.nr.: 915295975
Haugamyrvegen 15 Tlf.: 4835 1971
7540 KLÆBU lorents@tegneteknikk.com

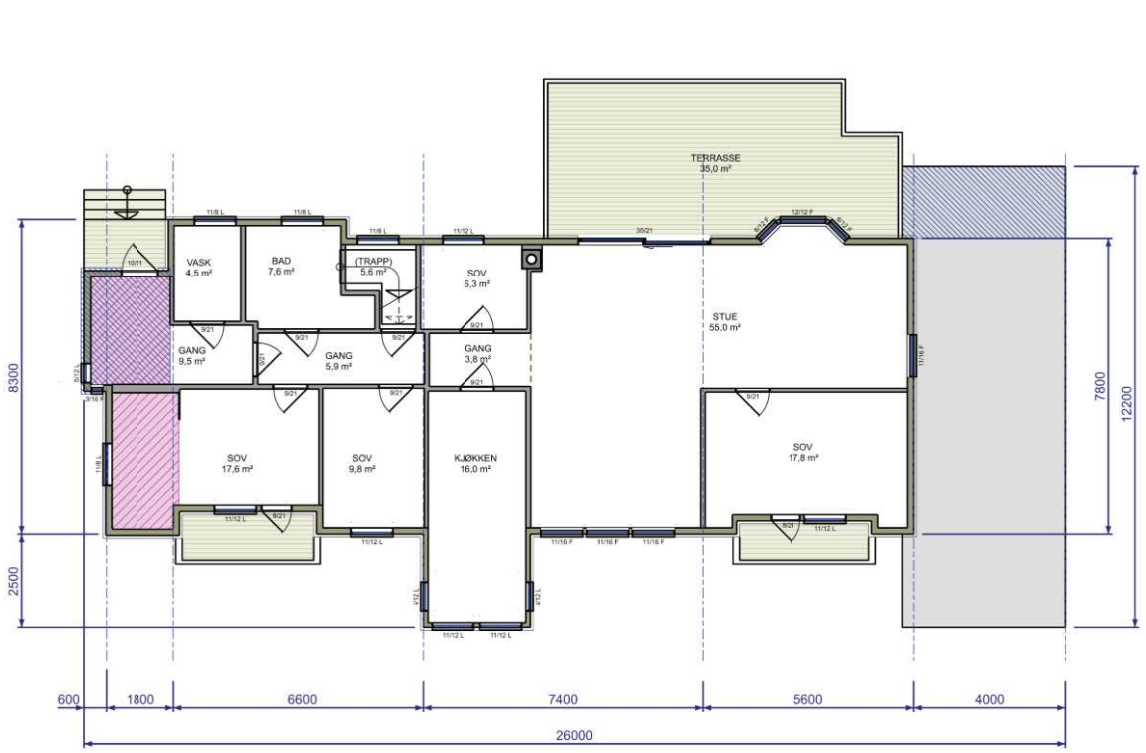
Kommune: TRONDHEIM
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.: 97/764/-/-
Dato: 10.11.2023
Tegnor: LN
Ark Str.: A3
Skala: 1:100

Kunde: *Anne Marit Kojedal & Richard P. Kvikne*

Tittel: Hirsch Komissars veg 1
BRUKSENDRING
PLAN - SOKKEL

Tegn.N: TT349-BE-P1-01
Rev.: 3

Kopiering eller bruk av tegning er ikke tillatt uten avtale med TegneTeknikk Lorents Ness Enk.



Rev.	Dato	Årsak Til Utgivelse	Tegn. av	Sjekket av	Godkjent av
2	29.01.2024	FOR PROSJEKTERING - AREAL FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL	LN	-	-
1	29.11.2023	FOR PROSJEKTERING	LN	-	-

TegneTeknikk Lorents Ness enk
TegneTeknikk Lorents Ness enk
Org.nr.: 915295975
Haugamyrvegen 15 Tlf.: 4835 1971
7540 KLÆBU lorents@tegneteknikk.com

Kommune: TRONDHEIM
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.: 97/764/-/-
Dato: 10.11.2023
Tegner: LN
Ark Str.: A3
Skala: 1:100

Kunde: *Anne Marit Kojedal & Richard P. Kvikne*

Tittel: Hirsch Komissars veg 1
BRUKSENDRING
PLAN - Etg. 1

Tegn.N: TT349-BE-P1-02
Rev.: 2

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R64

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 09.01.57.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HOEMSAUNET OG DELER AV HAVSTEIN, HOEM SØNDRE, HOEM NORDRE, MUNKVOLD, MUNKVOLDSAUNET M.FL.

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen, og husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Bygningsrådet kan dog hvor det av terrengmessige grunner er ønskelig og det etter bygnigsrådets skjønn ikke forstyrrer helhetsinntrykket, tillate mindre endringer av husenes plassering.

2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Bygningsrådet kan tillate unntak herfra for større områder. Uthus og garasjer tillates ikke oppført frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset. Fra denne siste bestemmelse kan bygningsrådet gi unntakelse når terrenget etter bygningsrådets skjønn passer for frittliggende plassering.

3. Utenom veglovens bestemmelser om innhegning, byggelinje og beplantninger ved offentlig veg, gjelder som alminnelig regel at det ikke er tillatt å ha trær, busker og lignende som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for trafikken eller naboer.

4. Det tillates ikke satt opp høyere gjerder enn 80 cm.

5. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. Bygningsrådet kan dog dispensere fra denne bestemmelse og tillate flere leiligheter hvis husets form og størrelse ikke avviker vesentlig fra det som er vanlig for de i planen viste hustyper. Før utbyggingen av en bygningsgruppe tar til, skal bygningsrådet bestemme bebyggelsens utforming (høyde, takfall etc.).

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

7. Butikker tillates ikke innredet andre steder enn bestemt i planen.

8. På de regulerte områder må det ikke settes i gang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

9. På de regulerte leikeområder tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

10 Områder som ikke er detaljregulert på planen, kan ikke bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplanen for hele området.

11. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

12. Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.

13. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelser i bygningslov og vedtekter.

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

15. Med dette oppheves regulering av Munkvold gård stadfestet av departementet 5. oktober 1946 og gateregulering mellom Kyvannet og Rognheim st. stadfestet 9. januar 1926 i den plan som nå er stadfestet.

000

R 1043 1, st.f. 16.10.79.

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN DEL AV MUNKVOLLAUNET

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrens Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plassere som vist på planen. Bebyggelsen skal orienteres parallelt med det aksenett som er vist på hver enkelt tomt(omriss av planlagte bygg).

§ 2.

I området kan oppføres bolighus i inntil 1 ½ etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 4.

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 5.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utformning. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 1.5 meter inklusiv eventuell sokkel.

KOPI

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

§ 7.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 8.

På areal som i planen er vist som gangveg skal ferdsel med motorkjøretøyer være forbudt. Forbudet gjelder ikke langsomtgående vedlikeholdsmaskiner, utrykningskjøretøyer under utrykning og kjøretøy til de eiendommer som bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle bestemmer.

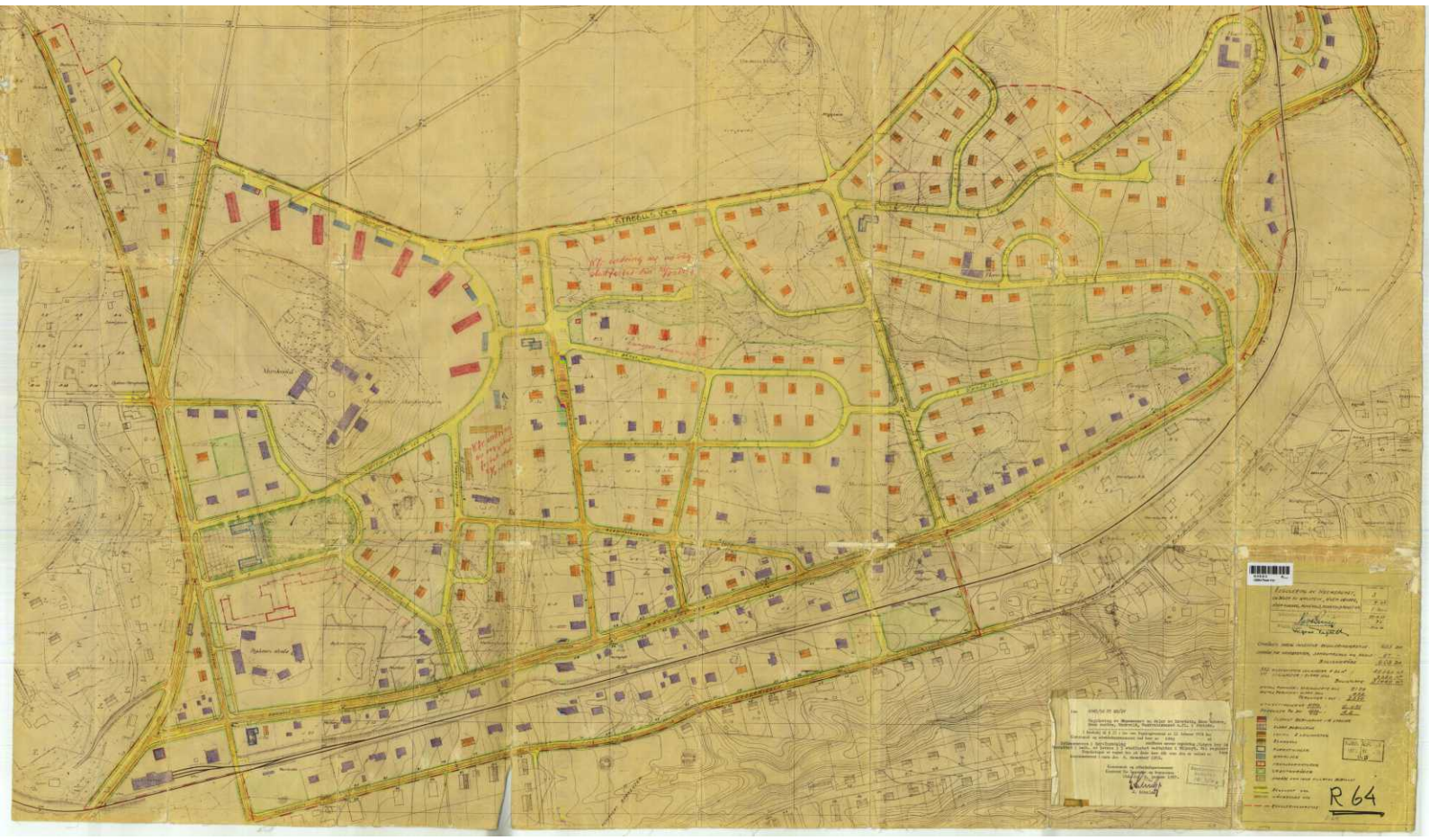
§ 9.

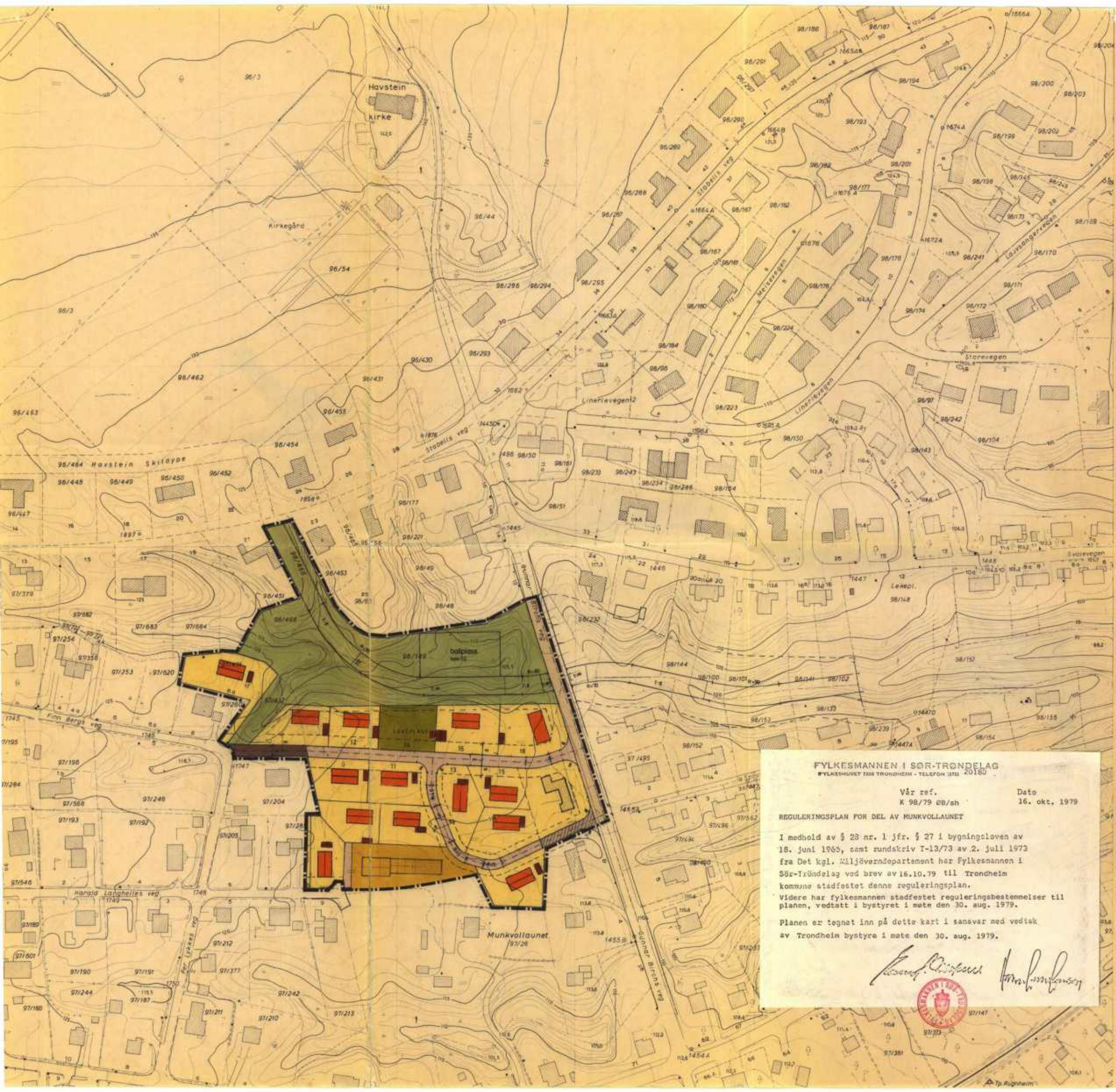
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 10.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.




R64



FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
FYLKESHUSET 7000 TRONDHEIM - TELEFON (075) 20180

Vår ref. K 98/79 ØB/sh	Dato 16. okt. 1979

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV MUNKVOLLAUNET

I medhold av § 28 nr. 1 jfr. § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljöverndepartement har Fylkesmannen i Sör-Tröndelag ved brev av 16.10.79 til Trondheim kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Videre har fylkesmannen stadfestet reguleringsbestemmelser til planen, vedtatt i bystyret i møte den 30. aug. 1979.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim bystyre i møte den 30. aug. 1979.

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER U=
- BOLIGER U=
  - garasje i boligområde
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- GARTNERI

3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønnstripe, trafikkøy, skjæring / fylling
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG
- JERNBANE, SPORVEG
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER
- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER
- HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER
- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

STREKSYMBOLER M.V.
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- senterlinje, frisiktlinje
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen

Reguleringsplan for del av Munkvollaunet.

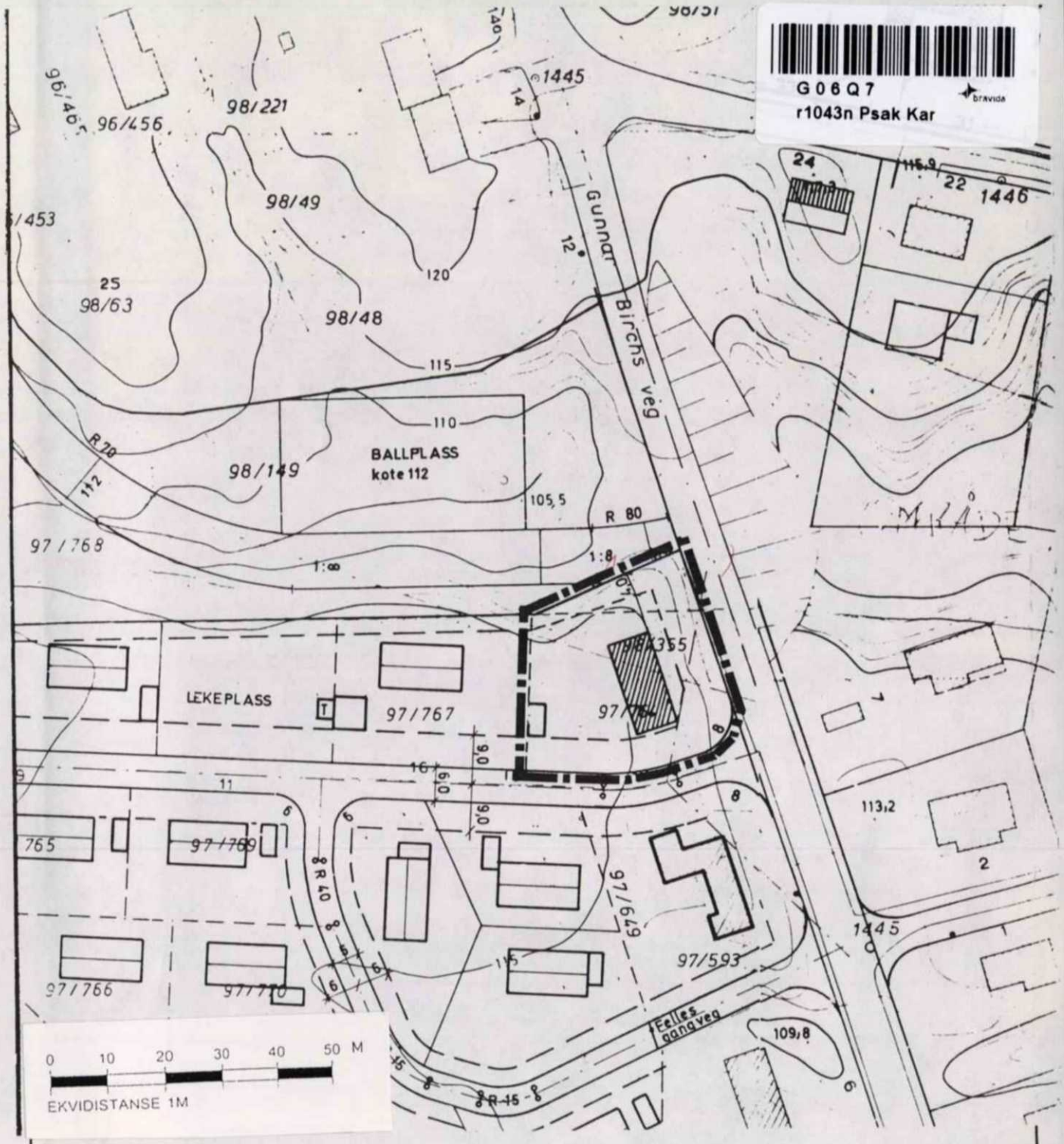
SØR-TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE 07.9.79 61138

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
21.6.1978

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:			
Nr	Dato		Nr	Dato	Sign	
1	5-2-79	Bygningsråd	1	23.1.1979	I.L.	
2	13.2-9.3.79	Off. ettersyn	2	5.04.1979	I.L.	Etter off. ettersyn
3	24-4-79	Bygningsråd	3	27.4.79	I.L.	Etter bygningsrådet
4 5	26.4-23.5.79 13.6.79	Off. ettersyn Bygn.rådet	4	5.06.79	I.L.	Etter off. ettersyn

MALESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr:	TEGNING nr:	Endring nr:
1:1000	10431		
Kartblad: L27-L28	Erstatning for:	Erstattet av:	

G06Q7
r1043n Psak Kar



N

Omregulering av parsell av Friområde Hoemsaunet, gnr. 98, bnr. 149, som tillegg til Finn Bergs veg 18.

TRONDHEIM KOMMUNE

TEKNISK AVDELING, PLANKONTORET dato: 26.06.1985

SAKSBEHANDLER: E.N.EKLE

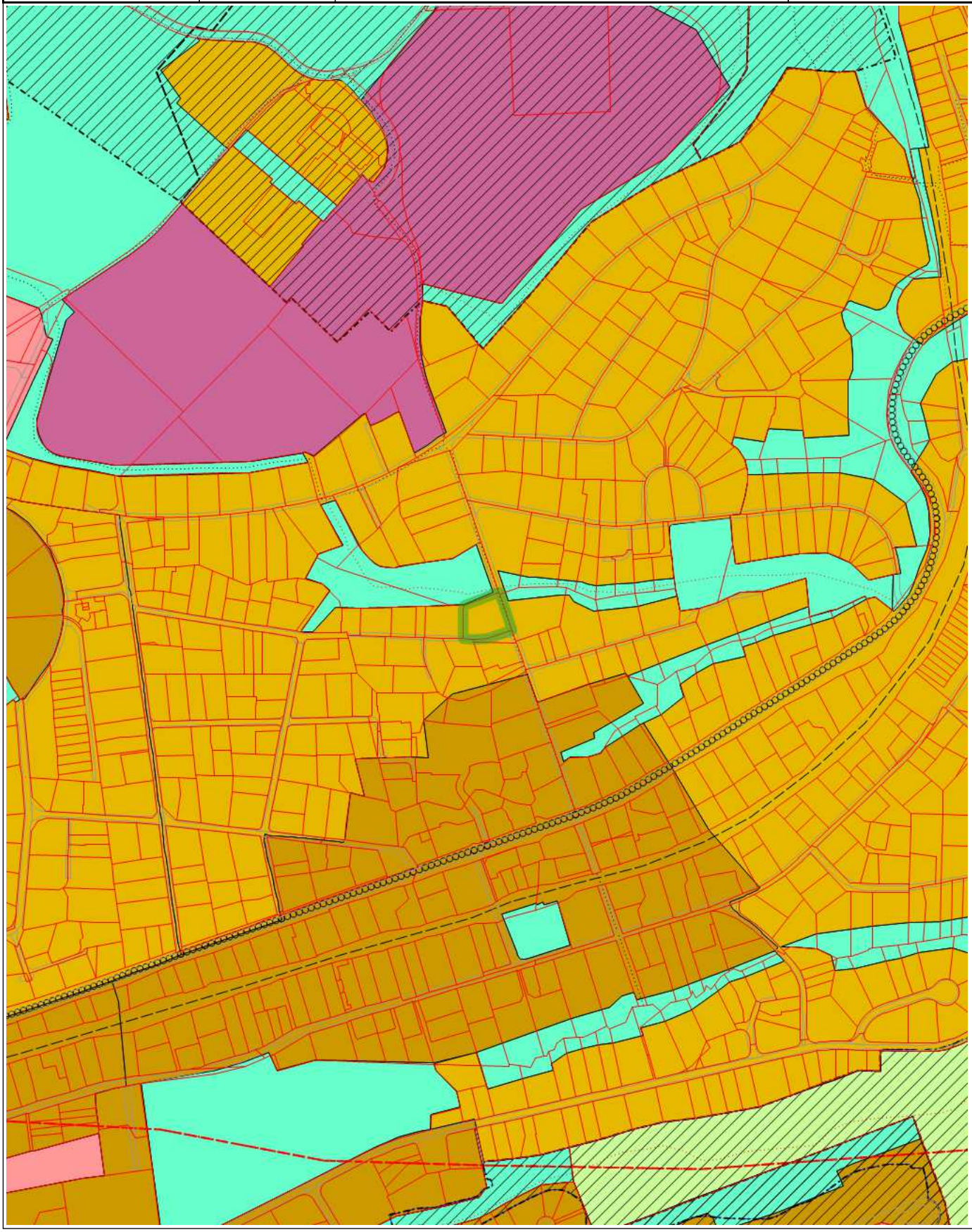
M = 1 : 1000

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 764	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hirsch Komissars veg 1 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Sporveg
- Framtidig kollektivtrase
- Framtidig hovedveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- LNFR

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 764	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hirsch Komissars veg 1 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp

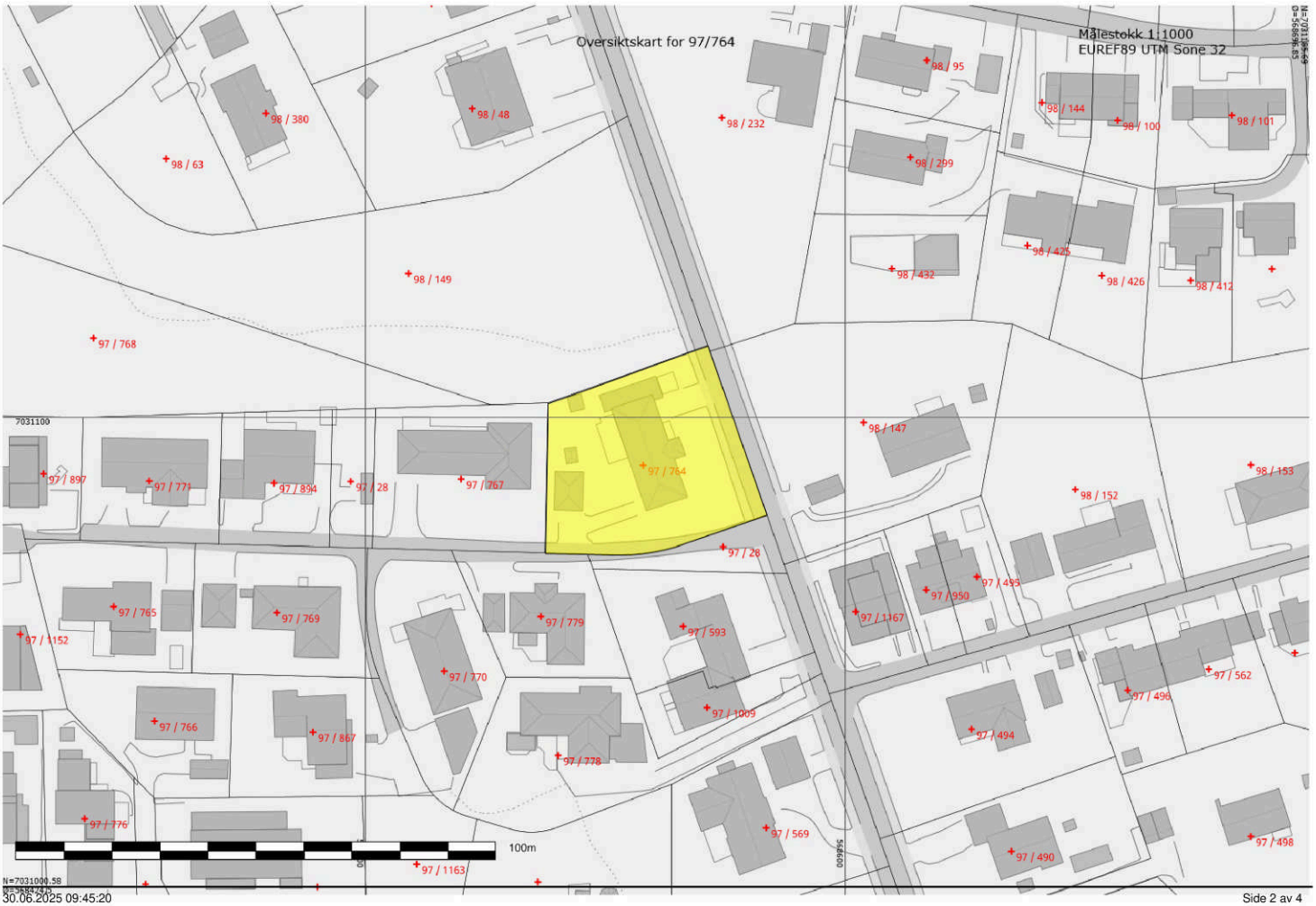
Trondheim

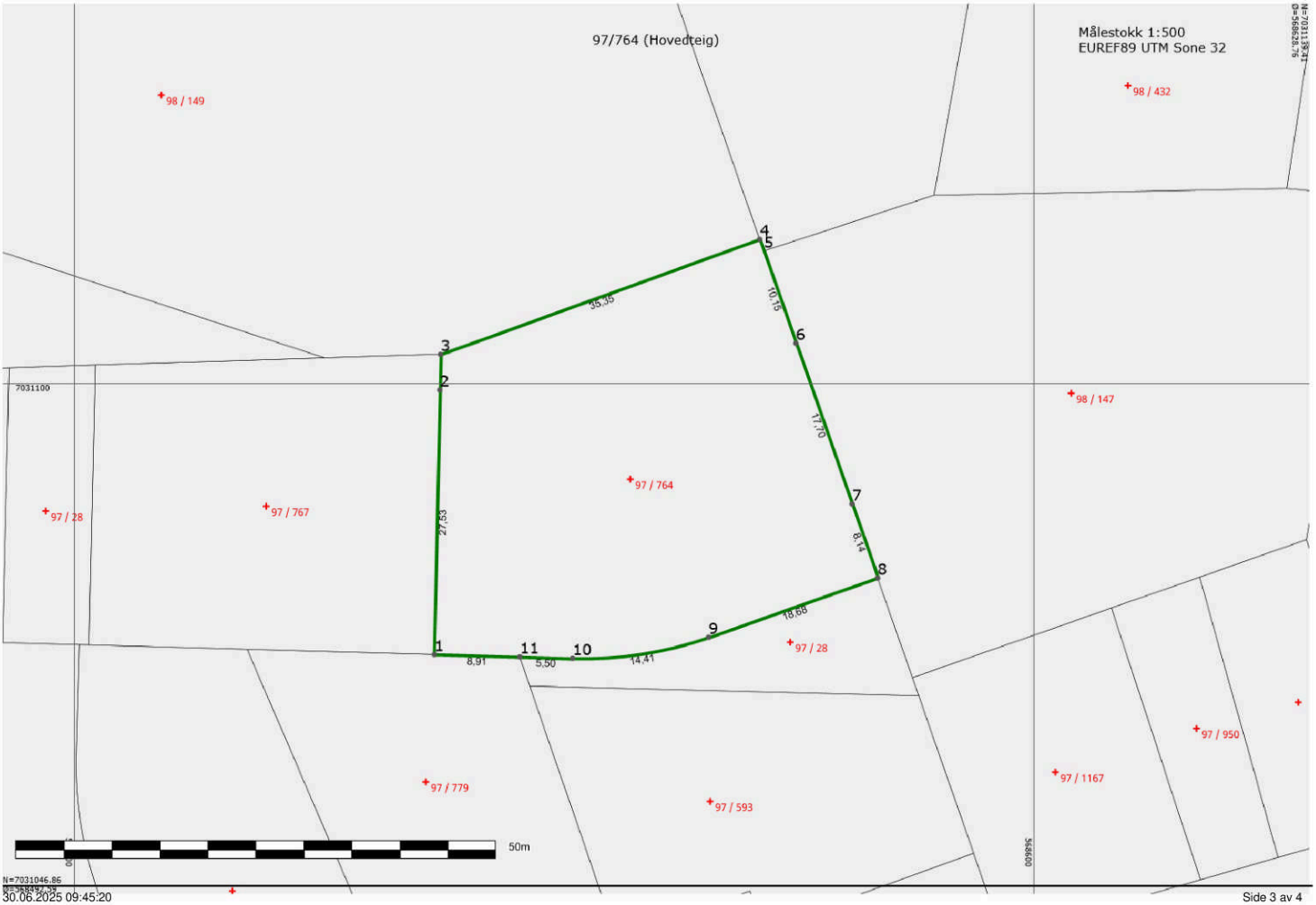
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**97**	**764**	**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 97/764
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
98 / 95
98 / 144
98 / 100
98 / 101
98 / 232
98 / 380
98 / 48
98 / 63
98 / 299
98 / 425
98 / 432
98 / 426
98 / 412
98 / 149
97 / 768
98 / 147
98 / 153
98 / 152
97 / 897
97 / 771
97 / 894
97 / 28
97 / 767
97 / 764
97 / 28
97 / 765
97 / 769
97 / 779
97 / 1152
97 / 593
97 / 1167
97 / 990
97 / 455
97 / 562
97 / 770
97 / 1009
97 / 496
97 / 766
97 / 867
97 / 494
97 / 778
97 / 776
97 / 569
97 / 498
97 / 490
97 / 1163
100m
7031100
6956900
N=7031000.58
30.06.2025 09:45:20


97/764 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
98 / 149
98 / 432
98 / 147
97 / 764
97 / 767
97 / 28
97 / 779
97 / 593
97 / 950
97 / 1167
7031100
35,35
10,15
11,10
8,14
18,68
14,41
5,50
8,91
27,83
50m

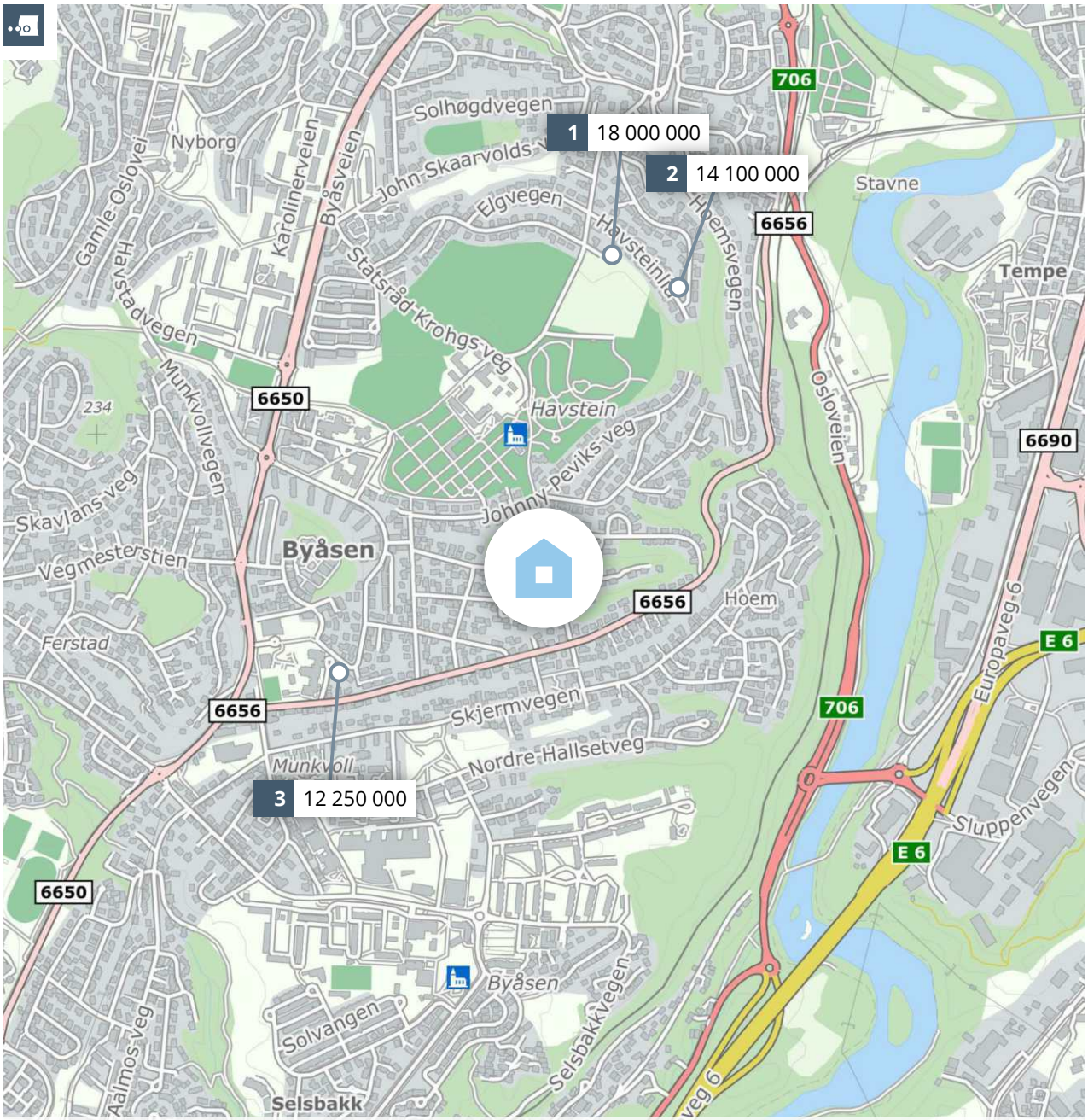
Areal og koordinater

Areal: 1474,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7031089,98 Øst: 568558,00

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7031071,75	568537,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			27,53	Ikke hjelpelinje		11	
2	7031099,27	568538,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,69	Ikke hjelpelinje		11	
3	7031102,96	568538,22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			35,35	Ikke hjelpelinje		11	
4	7031114,93	568571,48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,30	Ikke hjelpelinje		11	
5	7031113,70	568571,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,15	Ikke hjelpelinje		11	
6	7031104,12	568575,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,70	Ikke hjelpelinje		11	
7	7031087,41	568581,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,14	Ikke hjelpelinje		11	
8	7031079,72	568583,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,68	Ikke hjelpelinje		11	
9	7031073,56	568566,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	40,00
			14,41	Ikke hjelpelinje		11	
10	7031071,36	568551,98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,50	Ikke hjelpelinje		11	
11	7031071,51	568546,48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,91	Ikke hjelpelinje		11	



Meglers verdivurdering

HIRSCH KOMISSARS VEG 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 14.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hirsch Komissars veg 1, 7022 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 97 BNR 764 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MUNKVOLLAUNET

Verdivurdert til

12 970 000

-	12 970 000	33 087
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	392 m²	40 m²	0 m²	49 m²	0 m²	0 m²
Tomt						1 475 m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	9
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Havsteinbakken 28 317 m² 2009 851 m² 4 sov	29.05.2024	18 500 000	**18 000 000**	0	18 000 000	**56 782**
2 Havsteinlia 14 278 m² 1970 1 996 m² 6 sov	10.02.2022	12 500 000	**14 100 000**	0	14 100 000	**50 719**
3 Jon Sivertsens veg 4 A 289 m² 2018 689 m² 4 sov	27.09.2024	12 490 000	**12 250 000**	0	12 250 000	**42 388**

Eiendommen ligger på en stor og velstelt hjørnetomt i familievennlige omgivelser.
Tomta grenser mot et friområde, som sammen med hekk og frodig beplantning sørger for skjermede omgivelser. Sola kan følges gjennom hele dagen, og den vakre hagen bugner av frukttrær, bed og blomstrende stauder.

Boligen er meget velholdt og pen, og var gjenstand for påkostet oppgradering i perioden 2023 – 2025. Arealet fordeler seg på to innholdsrike plan, med hele to utleide deler i underetasjen, i tillegg til hovedenhetens sokkelareal. Til sammen har hovedenheten seks soverom, to bad og et tilleggsrom i sokkelen. De utleide delene har egen inngang, terrasse og biloppstillingsplasser, og disponerer en separat del av tomta med tilhørende innkjørsel og uteområde.

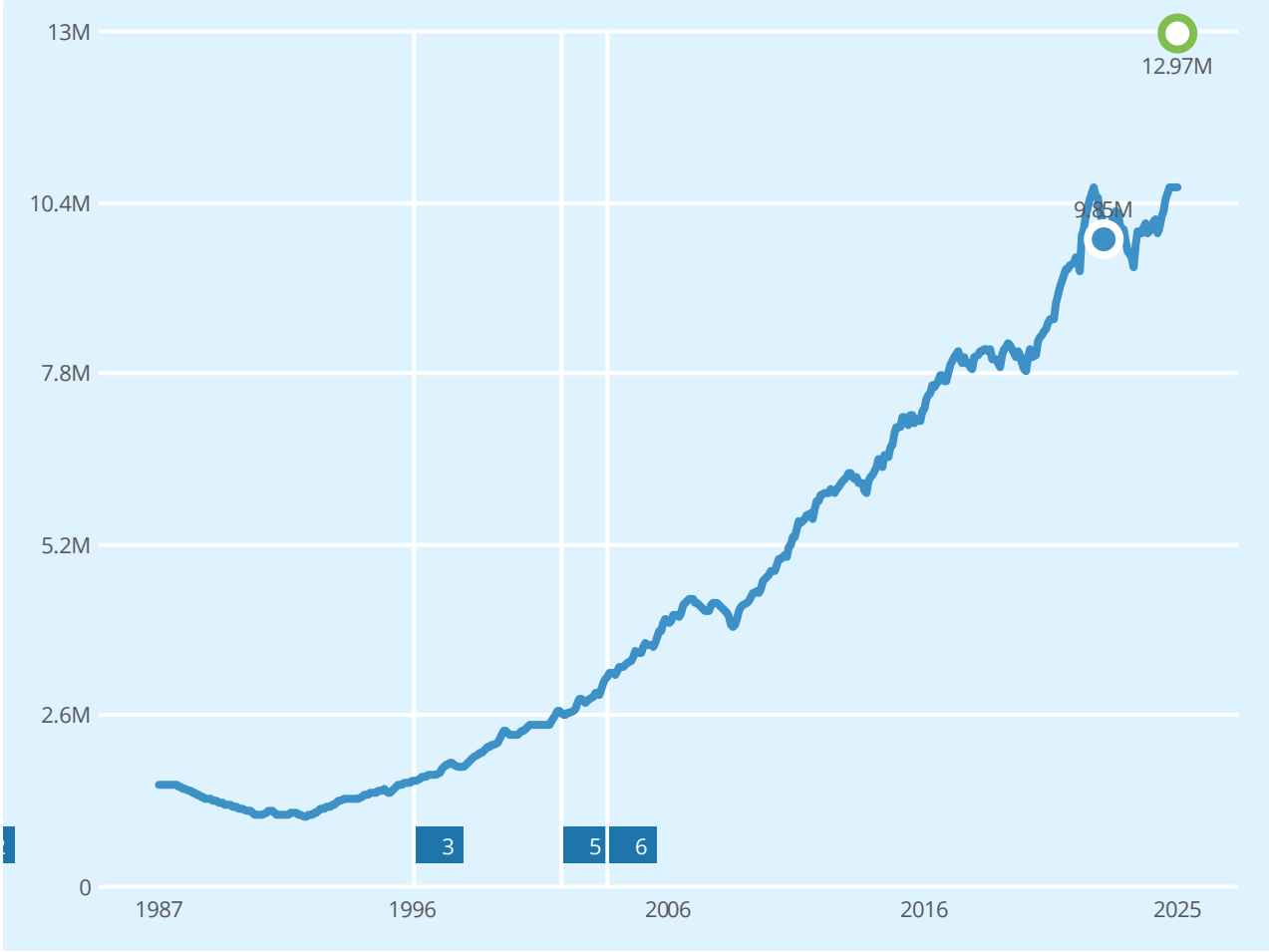
Samlede leieinntekter: Kr. 27 000/mnd.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel
2 Tilbygg enebolig m/hybel
3 Tilbygg enebolig m/hybel
4 Tilbygg enebolig m/hybel
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.06.2022	18.11.2022	02.03.2023	10 390 000	9 850 000	0	9 850 000	7
28.03.1988		28.03.1988	-	60 700	-	60 700	8

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Flere store oppgraderinger

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

Eneboliger til salgs i 7022 TRONDHEIM nå

2
eneboliger til salgs

9.8M
9.5M
9 245 000 Prisantydning i snitt
8.9M
8.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
6
dager

Eneboliger solgt i 7022 TRONDHEIM siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

8 978 000 Prisantydning i snitt
8 944 000 Salgspris i snitt
8.9M

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

40 117 Midtbyen bydel i snitt siste 6 mnd
37 188 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
33 087 Hirsch Komissars veg 1
Totalpris 12 970 000

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:
Hirsch Komissars veg 1, 7022 Trondheim
Gnr. 97, Bnr. 764, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251090

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.
