PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

KOMETVEGEN 7

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251103

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingrid Finboe Svendsen	Terje Svendsen

Gateadresse
Kometvegen 7

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7036

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: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 18346532

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251103

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1. Nye varmekabler og ny flis på hovedbad 2023. 2. Nytt toalett på hovedbad 2017 - Tempe VVS Senter AS 3. Nye kraner og servant på hovedbad og gjestetoalett 2020 - Tempe VVS Senter AS. 4. Nytt toalett på gjestetoalett 2018 - Lien Rørservice AS.
Arbeid utført av	1. Aalmo Elektriker AS / Murtec AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2015 - det ble lagt nye vann- og kloakrør fra huset og til hovedledning etter vannlekkasje ved tilkobling hovedledning. Valgte å skifte kloakkrør samtidig.
Arbeid utført av	BN Entreprenør AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved bygging av ny terasse ble det oppdaget at rør fra takrenne mot vest ikke var koblet til dreneringen. Utbedret i 2019 - Per Arne Høiås

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært lekkasje på nordvendt terasse over inngangstrapp. I 2024 ble skadet materiale fjernet og skaden utbedret.

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

Beskrivelse	Pipe består av teglsteinspipe påbygd med leca-pipe. Pålegg i 2024 om utbedring. Innsatt stålpipe og ny pipehatt i 2024 - Peis og Varme Trondheim AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er sprukne fliser i spisestue.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1. Fjerning av fyringskjel og tømming/skumming av oljetank. Overgang til sentralvarme på strøm - 2020. 2.Skifte av diverse belysning i huset - Aalmo Elektriker AS.
Arbeid utført av	K. Lund AS /Børstad Transport AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 164251103

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se punkt 1 ovenfor.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble innhentet tillatelse av Børstad Transport ifm tømming og rensing.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 1. Skifte av bærende konstruksjoner over inngangsparti/trapp - 2023. 2. Kapping og oljing av 35 utstikkere på fasaden - 2023. 3. Nytt rekkverk sørvendt terasse - 2023. 4. Mur mot vest er påført grovpuss og sluttpusset - 2023/2024. 5. Vindu mot vest ved nedgang til kjeller er skiftet - 2023. 6. 2 vinduer på loftstue er skiftet. 7. Vindu på mastersoverom og omkledningsrom er skiftet. 8. Ny utvendig trapp - 2025.

Arbeid utført av: Beghagen Byggservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I tilstandsrapport fra Verdianalyse AS av august 2025 står det at bruken av enkelte områder i huset avviker fra godkjente plantegninger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251103

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: 164251103

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Finboe Svendsen	9d6e7263025e100138be1 d21797f29e8870a7ff9	08.09.2025 17:49:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Svendsen	6a43aab2d2a8ea702fea9 aa3137c1a116277723a	08.09.2025 14:07:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251103

- → 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

Tilstandsrapport

Enebolig. Byggeår: 1964, påbygd/ombygd i 1991.

Kometvegen 7 , 7036 TRONDHEIM

TRONDHEIM kommune

gnr. 77, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 329 m² BRA-i: 299 m²



Befaringsdato: 22.07.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22331-1360 **Referansenummer:** TG6088

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig



Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

NITO

VerdiAnalyse.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig. Byggeår: 1964, påbygd/ombygd i 1991. - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Enebolig oppført i 1964, med påbygg/ombygging i 1991. Boligen er på 2 etasjer over kjeller + kaldloft. Grunnmuren er i støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere i treverk. Utvendige fasader er kledd med stående trepanel og pussede murflater. Takene har saltaksform og er tekket med profilerte metallplater. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Boligen har også tilknyttet garasje og carport.

INNVENDIG Gå til side

1 etasje:

Entrè/gang (20,8m²): Flislagt gulvflate. Malt strie på vegger. Malte plater i himling.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Radiator.

Gang m/trapp (13,1m²): Parkett på gulv. Malt trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Stue/spisestue (57,3m²): Parkett på gulv i stuen, flislagt gulvflate i spisestuen. Malte slette veggflater. Malte plater og malt trepanel i himling.
Utstyr/diverse: Uttak tele. Vedovn. Utgang til hage.

Soverom (7,9m²): Parkett på gulv. Lakkert trepanel på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Plassbygd garderobeskap.

Soverom (8,5m²): Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malte plater i himling.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Radiator.

Soverom (12,7m²): Parkett på gulv. Malt trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

2 etasje:

Loftstue (43m²): Parkett på gulv. Malt trepanel og skiferstein på vegger. Malt trepanel i himling.
Utstyr/diverse: Utgang til altaner. Røykvarsler.

Kjelleretasje:

Kjellerstue (19,5m²): Lakkert heltregulv. Malt trepanel på vegger. Malt trepanel i himling.
Utstyr: Radiator.

Mellomgang (0,5m²): Parkett på gulv. Trepanel på vegger. Trepanel i himling.

Gang (8,6m²): Flislagt gulvflate. Pussede/malte flater og trepanel på vegger. Malt trepanel i himling.
Utstyr: Sikringsskap. Røykvarsler.

Gang m/trapp (5,6m²): Flislagt gulvflate. Malt strie på vegger. Treplate (kryssfiner) i himling.

Soverom (8,8m²): Parkett på gulv. Malt trepanel på vegger. Malt trepanel i himling.
Utstyr: Radiator.

Soverom (7,3m²): Parkett på gulv. Malt trepanel på vegger. Malt trepanel i himling.
Utstyr: Radiator.

Bod (11,8m²): Malt betongflate på gulv. Pussede/malte flater på vegger. Trepanel i himling.
Utstyr: Hovedinntak strøm. Stakeluke.

Bod (16,0m²): Fritt eksponert betongflate på gulv. Pussede veggflater. Trepanel i himling.
Innredning/utstyr: Veggmonterte hyller. Arbeidsbenk. Sotluke. Varmtvannstank og ekspansjonstank. EL-kassett.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje - (9,2m²):
Flislagt gulvflate over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte plater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Gulvmontert bidet. Veggmontert servantinnredning med profilerte fronter. Laminert servantplate med nedfelt servantskål og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Mekanisk avtrekk.

Bad kjelleretasje - (3,9m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte flater og lakkert trepanel på vegger. Malt trepanel i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Veggintegrert speil. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom kjelleretasje - (9,0m²): Flislagt gulvflate. Pussede/malte flater over sokkelflis på vegger. Malte plater i himling. Rommet er innredet med skapinnredninger med profilerte og glatte fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. I tillegg er rommet utstyrt med vanninntak, stoppekran, vannmåler, radiator og opplegg til vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (14,2m²): Parkett på gulv. Malt strie på vegger med flis over deler av benker. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn og kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskinen er delintegrert. Benkeplatene er i laminat og flis med nedfelt platetopp og oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via veggmontert kjøkkenventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. etasje - (1,5m²): Flislagt gulvflate. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

Badstue 1. etasje - (4,1m²): Limt belegg på gulv som er delvis

Beskrivelse av eiendommen

oppforet og belagt med treverk. Trepanel på vegger. Trepanel i himling. Mekanisk avtrekk
Innredning/utstyr: Benkeinnredning i treverk. Badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstank.
Ekspansjonstank.
EL-kasett.
Sikringsskap.
Automatisk portåpner.
Gulvvarme.
Uttak tele.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig. Byggeår: 1964, påbygd/ombygd i 1991.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

Kjelleretasje:

- Opprinnelig matbod er i dag bad.
- Det er etablert 2 soverom og en mindre mellomgang.
- Hobbyrom er i dag benyttet som kjellerstue.

1. etasje:

- Bad er utvidet og det er i tillegg etablert badstue.

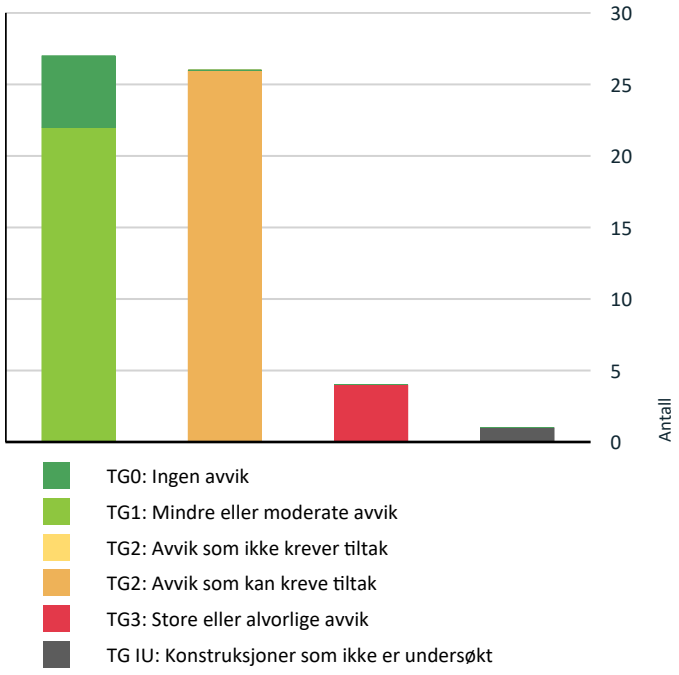
Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Kometvegen 7 , 7036 TRONDHEIM
Gnr 77 - Bnr 67
5001 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

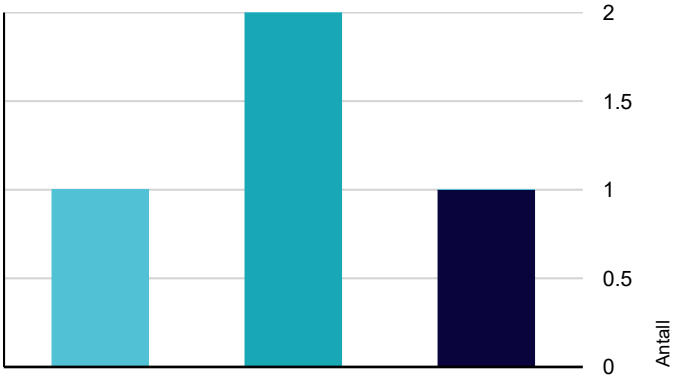
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig. Byggeår: 1964, påbygd/ombygd i 1991.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på repos da høydeforskjellen ned til terrenget er på over 50cm. Høydeforskjellen er målt til 73cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Gulv mot grunn - soverom kjeller Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 25mm fra vegg mot gang til yttervegg på sovrom (8,8m2), samt en høydeforskjell på 40mm på samme strekke i soverom (7,3m2) Dette er en avstand på ca 2,5 meter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er ved hulltaking påvist forhøyede fuktnivåer i tresvill mot muren (25%) I tillegg er isolasjonen fuktig. Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert noe forhøyede fuktindikasjoner. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv (kappilært opptrekk). Via hulltaking i soverom registreres det også at utforet vegg kun er isolert på innvendig side, noe som kan forårsake kondensering og fuktproblematikk på innsiden av ytterveggen.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er observert avvik på befaringstidspunktet som tilsier at dreneringen/fuktsikringen har funksjonssvikt. Ved hulltaking i utforet vegg på soverom er det funnet fuktforhold på over 25% ved måling med pigger i tresvill.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både taktekking og undertak. I tillegg er det påvist bulker på enkelte metallplater, samt at det stedvis er påløp til groing (mose eller lignende)

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Generelt er utvendige fasader i bra stand alder tatt i betrakting.

Det registreres ingen eller lite lufting i underkant av trekledningen. Med tanke på datidens byggeskikk er utførelse med små luftespalter bak kledningen ikke uvanlig. Begrenset lufting kan føre til treg uttørking av fukt bak/i kledningen. Det registreres noe spredt oppsprekking/tørkesprekker i trepanelet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres noe begrenset lufting ved takutstikk/rafter ved at isolasjonen er plassert helt ut i utstikker og dermed sperrer for luftespaltene. I tillegg er det stedvis områder med fuktskjoler i både undertaket og lags yttervegger.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass og rammer. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og dermed kan ha begrenset effekt med tanke på lufttetthet og varmetap..

Utvendig > Skyvedører/altandør Gå til side

Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass og rammer. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og dermed kan ha begrenset effekt med tanke på lufttetthet og varmetap..

Utvendig > Altaner Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 92cm fra tekking til topp rekkverk.

Innvendig > Overflater - flis spisestue Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er oppsprekking av flis langs ytterveggen, samt ved trapp.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt en høydeforskjell på 19mm fra trapp til yttervegg i spisestuen. En avstand på ca. 2,8 meter. Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav på øvrige flater.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt (25år for kobber).

Det er gjort tilpasninger lokalt i forbindelse med oppgraderinger av kjøkken og våtrom i nyere tid, men tilstandsgrad 2 gis da hoveddelen av anlegget er fra byggeår.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt (25år for plast og støpejern).

Det er gjort tilpasninger lokalt i forbindelse med oppgraderinger av kjøkken og våtrom i nyere tid, men tilstandsgrad 2 gis da hoveddelen av anlegget er fra byggeår.

Tekniske installasjoner > Ventilasjonsaggregat Gå til side

Det er avvik:

Ventilasjonsaggregatet har passert mer en halve forventede brukstid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke påvist kontrollert avrenning fra sikkerhetsventilen eller annen lekkasjesikring av tanken.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme - eldre deler Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er ikke gitt opplysninger om at eldre radiatorer eller rørfordeling er skiftet i forbindelse med overgang fra fyrkjele til sentralvarme.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert stedvis løs/manglende puss, noe er vanlig på eldre konstruksjoner og skyldes ofte svinn, temperaturbevegelser eller mindre setninger. I utgangspunktet vurderes slike forhold som ikke-konstruktive og er ikke av umiddelbar negativ betydning. Likevel kan manglende murpuss over tid utvikle seg og gi åpning for fuktinntrengning, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner eller innvendige arealer.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrengforholdene rundt bygningen er i hovedsak flate uten synlig fall ut fra grunnmur. Dette er vanlig for bygg fra perioden og kan føre til at overflatevann ledes mot, og ikke bort fra, bygget. Kombinert med eldre eller usikker drenering gir dette økt fuktbelastning på bygningskroppen. Forholdet vurderes ikke som en skade/avvik i seg selv, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblemer over tid.

Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Trepanel er ikke vannbestandig og konstruksjonen er dermed usikker med tanke på vanntetthet. Det er også vindu i trematerialer i våt sone.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt en høydeforskjell på kun 4mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist, noe som er tilnærmet flatt. Vær derfor obs på at lekkasje/bruksvann kan føre til overrenning til tilstøtende rom.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er også ukjent tetting av gjennomføringer i gulvet.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist noe løs/mangelfull murpuss under utslagskum.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er av eldre type (fra byggeår) og eventuell membran/tettesjikt er tilsluttet sluket uten klemring. I tillegg registreres det rustangrep i sluket.

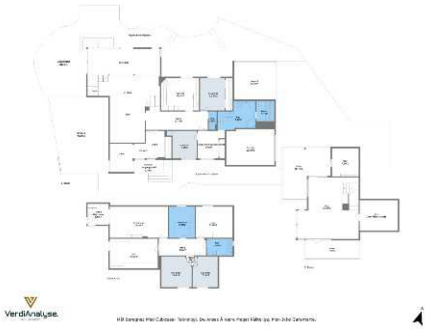
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

I tillegg er det ikke etablert tilluftsventilering til rommet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG. BYGGEÅR: 1964, PÅBYGD/OMBYGD I 1991.



Byggeår
1964

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på boligen ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg/omgjørin g	Påbygg (byggesak DB 1149/89).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater på opplekting over ukjent undertak. På bakgrunn av manglende forsvarlig adkomstmulighet er tekkingen kun besiktiget fra bakkenivå, underliggende kaldloft og fra tilliggende altaner.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) ikke er observert fra taket, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller å observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både taktekking og undertak. I tillegg er det påvist bulker på enkelte metallplater, samt at det stedvis er påløp til groing (mose eller lignende)

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tidspunkt for utskiftning av undertak og tekking nærmer seg. Det er ikke funnet forhold som vil kreve umiddelbare behov for tiltak, men vær obs på at det som oftest er kortere levetid på undertak, opplektinger og innfestinger enn selve tekkingen. Disse vil da være førende for når eventuelt tiltak må iverksettes. På bakgrunn av alder kan plutselige skader/lekkasjer oppstå og konstruksjonen må derfor holdes under jevnlig tilsyn.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag i lakkert metall. Avrenning fra nedløpsrør er påkoblet overvannsledning under jordbånd. Det er etablert fastmonterte stigtrinn.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det var ikke krav til snøfangere ved byggemeldingstidspunktet, men det anbefales å etablere snøfangere for tryggere ferdsel langs husvegger da dette er naturlige ferdselssoner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger som er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Konstruksjonen er utvendig vindtettet med veggpapp (forhudningspapp) før klem/luftelekter og fasader som er forblendet med stående trepanel og pussede murflater. Murflater er etablert av innleide håndverkere i 2023.

Til informasjon så er ytterveggskonstruksjonen en lukket konstruksjon med svært begrenset tilgang for å kontrollere oppbygging/tilstand.

Selger opplyser at boligens fasader er overflatebehandlet i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt er utvendige fasader i bra stand alder tatt i betrakting.

Det registreres ingen eller lite lufting i underkant av trekledningen. Med tanke på datidens byggeskikk er utførelse med små luftespalter bak kledningen ikke uvanlig. Begrenset lufting kan føre til treg uttørking av fukt bak/i kledningen. Det registreres noe spredt oppsprekking/tørkesprekker i trepanelet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig, men det må påregnes økte vedlikeholdsintervaller av trepanel for beskyttelse mot klimatiske påkjenninger, og dermed hindre videre utvikling. Ved en fremtidig renovering av fasader anbefales det å øke luftespalten mellom yttervegg og kledning for bedre luftgjennomstrømning og dermed bedre opptørking av panel og konstruksjonen generelt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon med sperrer i tre. I kaldloftet er synlige taksperrer og taktro. I stuedelen er sperrekonstruksjonen kledd, uten mulighet for visuell kontroll av oppbygning.

Boligen har takkonstruksjon i saltaksform som er oppført som en plassbygd sperrekonstruksjon med taktro og papp. Deler av konstruksjonen har kaldloft med adkomst via luke i loftstuen. Konstruksjonen på kaldloftet er isolert ned mot underliggende boligrom. Det er utført fuktmåling i området med tørre fuktskjolder og ved gjennomføringer, uten å registrerte unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Konstruksjonen ventileres/luftes via spalter i nedre del av rafter. Takkonstruksjon over loftstuen er gjennbygget uten mulighet for å vurdere oppbygning eller tilstand visuelt. Destruktive inngrep er ikke utført.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

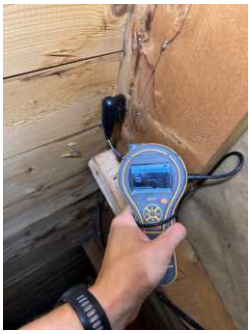
Det registreres noe begrenset lufting ved takutstikk/rafter ved at isolasjonen er plassert helt ut i utstikker og dermed sperrer for luftespaltene. I tillegg er det stedvis områder med fuktskjoler i både undertaket og lags yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å flytte isolasjonen som er plassert helt ut i raftene for å øke luftgjennomstrømningen i konstruksjonen. Jevnlig tilsyn og kontroll i områder rundt
takgjenomføringer må også påregnes. Dette for å kartlegge utviklingen, samt å oppdage eventuelle lekkasjer i tidlig fase.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med malte trekarmer/rammer og 2 og 3-lags isolerglass, samt enkelte vinduer i kjeller i koblet utførelse. Vinduer er datert 1979 og 1991.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass og rammer. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og dermed kan ha begrenset effekt med tanke på lufttetthet og varmetap..

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det gjøres tiltak med vinduene, men det er ikke funnet forhold som vil kreve strakstiltak. Ved eldre vinduer kan det dannes sprekker og slitasje i vinduskarmene som kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. Det anbefales derfor å gjennomføre jevnlig vedlikehold av vinduene, spesielt utvendige overflater. Dette innebærer skraping, sliping og overflatebehandling med egnet maling. Jevnlig vedlikehold vil forlenge levetiden og utsette en eventuell full utskiftning.

TG 1 Vinduer - nyere dato

Boligen hat vinduer med fabrikkmalte karmer/rammer med 2 og 3-lags isolerglass datert 2017,2019 og 2023. Vindusbyttene er videre beskrevet i selger egenerklæring.

TG 1 Ytterdør

Boligen har fabrikkmalt ytterdør med 3-lags isolerglass. Det er etablert elektronisk kodelås.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Skyvedører/altandør

Boligen har skyvedører med lakkerte trekarmer og 3-lags islolerglass datert 1991.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass og rammer. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og dermed kan ha begrenset effekt med tanke på lufttetthet og varmetap..

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det gjøres tiltak med vinduene, men det er ikke funnet forhold som vil kreve strakstiltak. Ved eldre vinduer kan det dannes sprekker og slitasje i dørkarmene som kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. Det anbefales derfor å gjennomføre jevnlig vedlikehold av karmene/rammene, spesielt utvendige overflater. Dette innebærer skraping, sliping og overflatebehandling med egnet maling. Jevnlig vedlikehold vil forlenge levetiden og utsette en eventuell full utskiftning.

Tilstandsrapport

TG 1 Markterrasse

Boligen har markterrasse med tilkomst fra eget uteområde. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark i impregnerte materialer på synlige deler under gulv. Skillevegger i malt treverk. Arbeidene er utført av innleide håndverkere i 2019.

På grunn av manglende tilkomst for visuell kontroll, er ikke oppføringen og fundamenteringen under terrassegulvet videre kjent, da med tanke på understøttelse/bæring, men det er ikke funnet unormale forhold på konstruksjonens overflater.

TG 2 Altaner

Altaner er oppført over underliggende boligrom i treverk. Bjelkelaget er platekledd og tekket med asfaltpapp hvor oveflatevann blir ført til renne/nedløp. Rekkverk i pusset mur og malt treverk.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 92cm fra tekking til topp rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konstruksjoner som er innfestet i vegglivet og som er over underliggende boligrom har erfaringsmessig høy skadefrekvens og skadene kan ofte være skjult over lengre tid. Det anbefales derfor jevnlig tilsyn av overflater utvendig, samt ved overganger og i underliggende konstruksjon. I tillegg er det viktig at takrenner/nedløp renses regelmessig for å hindre større vannansamlinger på gulvflaten. Det anbefales å etablere terrassegulv over tekkingen, da fritt eksponert tekking kan skades ved belastning/ytre påkjenninger. For å lukke avviket for rekkverket må rekkverkshøyden økes til minimum 100cm.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp og repos i forbindelse med inngangspartiet er oppført i impregnerte materialer. Konstruksjonen er etablert i 2024 av faglært tømrer.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på repos da høydeforskjellen ned til terrenget er på over 50cm. Høydeforskjellen er målt til 73cm.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Selvom det er manglende rekkverk, er det er lav høyde ned til terrenget, med lite skadepotensial. Uansett krever forskriften at det skal være forsvarlig å bruke trapp/repos og at rekkverk derfor må være etablert ved høydeforskjeller på over 0,5meter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har oppgraderte overflater etter byggeår og fremstår i god stand.

Det er ikke registrert synlige avvik ved visuell befaring, ut over det som er nevnt i egen post (flis spisestue).

Dersom utskiftninger av overflater er utført som egeninnsats, kan det ikke utelukkes at utførelsen avviker fra fagmessig standard. Befaringen har vært

visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 2 Overflater - flis spisestue

Overflater på gulv i spisestue fremstår med flis.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er oppsprekking av flis langs ytterveggen, samt ved trapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes/påregnes at fliser må skiftes, selv om avviket kun er av estetisk betydning. Eier opplyser at forholdene ikke har utviklet seg siden de tok over boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskillere i trebjelkelag. Enkel nivellering er utført som stikkontroll på stue, gang og i spisestuen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt en høydeforskjell på 19mm fra trapp til yttervegg i spisestuen. En avstand på ca. 2,8 meter. Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav på øvrige flater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellen som enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere på et senere tidspunkt kan tiltak vurderes. Dette kan da sees i sammenheng med utbedring av overflater på gulv (ref. post overflater spisestue). Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettningsmasse, må først dimensjonene på underliggende bæring vurderes Samtidig må det da påregnes kostnader med bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører/åpninger etc.

TG 3 Gulv mot grunn - soverom kjeller

Gulv mot grunn er av støpt betong som er oppforet og belagt med parkett på soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 25mm fra vegg mot gang til yttervegg på sovrom (8,8m2), samt en høydeforskjell på 40mm på samme strekke i soverom (7,3m2) Dette er en avstand på ca 2,5 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere tiltak.

Kostnadsestimatet nedenfor hensyntar kun kostnader for retting av gulvet og ikke dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende gulv, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører/åpninger etc.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Laserens utgangshøyde er 45mm fra gulv. 40mm høydeforskjell.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, selv om det ikke var krav til radonsikrede tiltak ved byggeår. Radonmåling er viktig for å avdekke om det er for høye nivåer av radon i boligen. Målingen bør utføres i vinterhalvåret,

For å få tilstandsgrad 0/1 må det utføres radonmåling, men det vil ikke være krav om radonmåling med mindre boligen/deler av boligen skal leies ut.

De geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunen har påvist lave til moderate verdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår som senere er påbygd med lettklinkerblokker. I 2024 ble pipeløpet renovert med stålinnsats/røykrør etter pålegg fra feiervesenet. Arbeidene ble utført av innleide håndverkere. Det er montert vedovn i stuen. Sotluke er påvist i kjeller.

Skorsteinen er vurdert i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-9, som omfatter visuell inspeksjon av tilgjengelige deler over tak dersom dette anses sikkerhetsmessig forsvarlig. Det er sett etter avskalling, tilstand på fuger og beslag, synlig stabilitet og skorsteinens høyde i forhold til gjeldende forskriftskrav. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet, da dette faller utenfor undersøkelsesplikten etter forskriften. Funksjon og sikkerhet ved bruk, herunder eventuelle krav til sotluke, tilkomst og trekkforhold, faller under feiervesenets ansvarsområde. Det anbefales at kjøper innhenter informasjon om siste feiing og tilsyn, samt dokumentasjon på eventuelle endringer eller tilkoblinger til pipeløpet.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren og da rom under terreng består av boder og oppholdsrom med naturlig ventilering via åpningsvinduer, ventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk. Det er delvis utforede vegger og oppforede gulv samt fritt eksponerte murflater som er pusset/malt. Det er utført hulltaking i utforet vegg i soverommet (7,3m2) og i tillegg er det utført fuktsøk på fritt eksponerte murvegger og betonggulv.

Det er ikke foretatt hulltaking i tregulv i stuen da det er etablert gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er ved hulltaking påvist forhøyede fuktnivåer i tresvill mot muren (25%) I tillegg er isolasjonen fuktig. Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert noe forhøyede fuktindikasjoner. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv (kappilært opptrekk). Via hulltaking i soverom registreres det også at utforet vegg kun er isolert på innvendig side, noe som kan forårsake kondensering og fuktproblematikk på innsiden av ytterveggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjøres ytterligere undersøkelser bak utforede vegger for å kartlegge omfanget, samt å finne ut om det er svikt i drenering/fuktsikring eller om fuktproblematikken har oppstått på bakgrunn av kappilære trekk og kondensering (da veggen kun er isolert på innsiden).

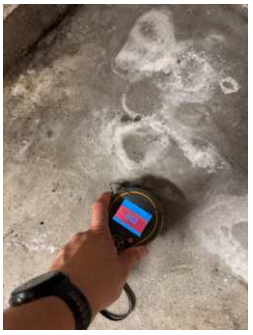
I rom som har åpne murkonstruksjoner mot terreng, og bruken av rommene er som i dag, er det ikke funnet forhold som krever strakstiltak. Aktiv bruk av ventilasjon anbefales for å håndtere fukt fra kappilært opptrekk. Det gjøres oppmerksom på at naturlig ventilasjon i form av ventiler samt åpningsvindu er brukerstyrt og bør brukes aktivt gjennom forskjellige årstider.

Kostnadsestimatet baseres på videre utredning, og ikke for eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hulltaking på soverom



Kappilært opptrekk i bod.

TG IU Krypkjeller

I følge opprinnelige tegninger fra byggeår er det et parti under garasjen som ikke er utgravd. Det er ukjent oppbygning av denne delen og det er heller ikke etablert tilkomst for inspeksjon, og konstruksjonen er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vær oppmerksom på risikoen dette innebærer. Overvåk tilstanden av overliggende og tilliggende flater jevnlig.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendige trapper i lakkert treverk med åpne opptrinn. Rekkverk og returgelender i lakkert treverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører av ulik utførelse. Det er dørkarmer i lakkert og malt treverk. Dørbladene er i profilert og glatt utførelse, som er lakkert eller malt. Enkelte dører har også integrerte glassfelt.

Noen dører/karmer har mindre sår/hakk i overflater. Dette går ikke ut over dørenes tiltenkte funksjon og er vurdert til kun å være av estetisk betydning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

I følge selgers egenerklæring er det gjort arbeid med gulvet på badet i 2023 av innleide håndverkere. Øvrige bygningsdeler er av ukjent dato, ut over det

som er nevnt i erklæringen. Det foreligger ingen videre beskrivelser eller dokumentasjon på utførelsen av rommets skjulte konstruksjoner som membraner og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malte plater i himlingen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater Gulv**

Gulvet er over etasjeskille i trebjelkelag med elektrisk gulvarme, påstøp og pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell fra flis ved døråpning til topp slukrist på 30mm. Det er også etablert lokale fallforhold rundt sluket. Arbeidene med gulvet er ferdigstilt i 2023 av innleide håndverkere.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Gulvet har sluk i plast og metall. Smøremembran er stedvis synlig i sluket, men er av ukjent utførelse ellers. På grunn av slukets utforming er det ikke mulig å kontrollere tilslutningen mellom mansjetten og sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med gulvmontert toalett (nytt 2017). Gulvmontert bidet. Veggmontert servantinnredning med profilerte fronter. Laminert servantplate med nedfelt servantskål og 1-greps blandebatteri (nytt 2020). Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk. Tilluftsventilering via åpning mot tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverommet, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonene på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaring.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.



KJELLER > BAD

Generell

Våtrommet er etablert etter byggeår da det ikke fremkommer på byggemeldte tegninger fra byggeår. Rommet er etablert i regi av tidligere eier. Det foreligger ingen videre beskrivelser av oppbygningen eller utførelsen av skjulte konstruksjoner som membran eller tettesjikt.

På bakgrunn av rommets alder må det planlegges og påregnes en oppussing/renoverning innen rimelig tid.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet fremstår med flislagte flater og lakkert trepanel på vegger. Himlingen er belagt med malt trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Trepanel er ikke vannbestandig og konstruksjonen er dermed usikker med tanke på vanntetthet. Det er også vindu i trematerialet i våt sone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre flisfugen mellom servantinnredninen og dusjkabinettet da denne er i våt sone. I tillegg må panelet og vinduet jevnlig kontrolleres og overflatebehandles. Ved en fremtidig renovering anbefales det å etablere materialer med fukt/vannbestandige egenskaper.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er over støpt plate mot mark med gulvvarme og pålimt flis.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt en høydeforskjell på kun 4mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist, noe som er tilnærmet flatt. Vær derfor obs på at lekkasje/bruksvann kan føre til overrenning til tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For liten høydeforskjell ved dørterskel og fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet. Dette øker faren for fuktskader i konstruksjonen, men også risikoen for glatt gulv og fallskader på grunn av vannansamling. Sklisikkerheten på våtrommet blir dermed redusert, noe som kan påvirke både sikkerhet og brukervennlighet negativt.

Det må påregnes å utbedre fallforhold og høydeforskjellen ved neste rehabilitering for å sikre riktig avrenning og redusere risiko for vannansamling, samt at vann kan renne over til tilstøtende rom. Som et forebyggende tiltak frem til en rehabilitering anbefales det å etablere en vanntett membranoppkant for å hindre overrenning.

Tilpasset overflatebehandling eller bruk av sklisikre matter kan vurderes som midlertidig tiltak for å bedre sklisikkerheten. Jevnlig kontroll for fukt og slitasje bør også gjennomføres.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale av ukjent alder. Membran med ukjent utførelse. På grunn av slukets utforming er det ikke mulig å kontrollere tilslutningen mellom membran/mansjett og sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er også ukjent tetting av gjennomføringer i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å fortsatt benytte lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Sluket må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning og at vann ikke blir stående i sluket.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Veggintegrert speil.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk og har tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverommet, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM

Generell

Rommet er etablert ved byggeår da det fremkommer på byggemeldte tegninger fra byggeåret. Rommets overflater er oppgradert i nyere tid, men det er ukjent når. Det foreligger ingen videre beskrivelser av oppbygning av rommets skjulte konstruksjoner som membran/tettesjikt, eller om arbeidene er utført av firma/fagfolk.

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom med tette våtsoner på gulv og vegger, men slik rommet benyttes i dag, uten betydelig bruk av fritt bruksvann på overflater og dermed svært lav fuktbelastning, anses rommets funksjon i varetatt. Ved endring av rommers installasjoner må rommet først renoveres for å tåle dagens forskriftskrav til vanntetthet i våte soner.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet fremstår med pussede/malte flater over sokkelflis på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe løs/mangelfull murpuss under utslagskum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring av veggflater må påregnes. Det anbefales da å etablere overflater med tettesjikt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er over støpt plate på mark som er belagt med pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell på 60mm fra flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må fliser med bom/hulrom utbedres. Fliser med bom/hulrom vil ha lettere for å bli skadet ved trykk/støtbelastning, men det kreves ikke tiltak før de eventuelt løsner eller sprekker. Dersom flisene skades skal det være mulig med lokal utbedring. Eventuell underliggende tettesjikt/membran må da kontrolleres før ny flate limes ned.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i soil/støpejern fra byggeår. Eventuell membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er av eldre type (fra byggeår) og eventuell membran/tettesjikt er tilsluttet sluket uten klemring. I tillegg registreres det rustangrep i sluket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0/1 må sluket og eventuelt tettesjikt skiftes ut. Siden et eventuelt tettesjiktet ikke er tilsluttet sluket med klemring er løsningen sårbar for at vann/fukt kan trenge inn mellom bakenforliggende konstruksjon og eventuelt tettesjiktet ved høy vannstand. Sluket må derfor jevnlig inspiseres og rengjøres slik at det er god avrenning og at vann ikke blir stående høyt i sluket. Ved oppgradering av rommet må sluket og membran/tettesjikt skiftes og dokumenteres.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med skapinnredninger med profilerte og glatte fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med 1- greps blandebatteri. I tillegg er rommet utstyrt med vanninntak, stoppekran, vannmåler, radiator og opplegg til vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres naturlig via ventiler på ytterveggen.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

I tillegg er det ikke etablert tilluftsventilering til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør rommet kobles på det mekaniske avtrekket. Det anbefales å etablere spalte mellom terskel og dørbladet (eller lignende) for mer optimalt avtrekk når døren er lukket.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er av støpt betong. Det ble i stede utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet uten at det ble påvist unormale forhold.





Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen og overflater er oppgradert etter byggeår, men er av ukjent dato.

Rommet fremstår med parkett på gulv. Malt strie på vegger med flis over deler av benker. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn og kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskinen er delintegrert. Benkeplatene er i laminat og flis med nedfelt platetopp og oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri.

Kjøkkeninnredningen har stedvis noe mindre slitasje som hakkog sår, men disse vurderes kun til å være av normal bruksslitasje og anses ikke som avvik. Vær oppmerksom på at overflater jevnlig bør inspiseres og overflatebehandles , spesielt overflater i nærhet til vannførende installasjoner.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via veggmontert kjøkkenventilator over platetopp. Avtrekkshetten fungerer som tiltenkt ved enkel funksjonstest.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstuen er av ukjent alder.

Rommet fremstår med limt belegg på gulv som er delvis oppforet og belagt med treverk. Trepanel på vegger. Trepanel i himling. Badstuen er innredet med benkeinnredning i treverk. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk og har tilluftsventil på vegg fra badet.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstuen har oppvarming via badstueovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Badstuenovnen er ikke funksjonstestet og det er heller ikke opplyst fra eier at den ikke fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad 2 setter med tanke på alder, og at installasjonen derfor har oppbrukt mer enn halvparten av forventet levetid.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er etablert ved byggeår og fremstår med flislagt gulvflate. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett (nytt 2018) og veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri (nytt 2020). Toalettrommet ventileres via mekanisk avtrekk og har tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger i kobber. Det er kun synlige vannledninger i boligen som er besiktiget/kontrollert. Vanninntak, vannmåler og stoppekran er lokalisert på vaskerom i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt (25år for kobber).

Det er gjort tilpasninger lokalt i forbindelse med oppgraderinger av kjøkken og våtrom i nyere tid, men tilstandsgrad 2 gis da hoveddelen av anlegget er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke funnet forhold med behov for strakstiltak. For å få tilstandsgrad 0/1 må vannledninger skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør og vannlåser i støpejern og plastmateriale som er påkoblet boligens stikkledning til kommunalt anlegg. Det er kun synlige avløpsrør i boligen som er besiktiget/kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt (25år for plast og støpejern).

Det er gjort tilpasninger lokalt i forbindelse med oppgraderinger av kjøkken og våtrom i nyere tid, men tilstandsgrad 2 gis da hoveddelen av anlegget er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må avløpsrør skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres via mekanisk ventilasjon hvor aggregatet er plassert på kryploftet. Det er stedvis etablert spalter mellom dørblader og terskeler for bedre ventilering ved dører i lukket stilling. Øvrig ventilering er via friskluftsventiler i ytterveggen, samt vinduer/dører som kan åpnes.

TG 2 Ventilasjonsaggregat

Boligen har mekanisk ventilasjon med aggregat plassert på kaldloftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsaggregatet har passert mer en halve forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjonsanlegget er kun vurdert på visuell kontroll. Anlegget er ikke funksjonstestet. Det presiseres at vurdering av slike anlegg ligger utenfor undertegnedes kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes. Eier opplyser at anlegget ikke har vært i bruk de senere år. Det må derfor gjennomføres videre undersøkelser, og utbedringer eller kostnader knyttet til det kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har varmtvannstank på 197 liter, samt ekspansjonstank plassert i bod i kjeller.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist kontrollert avrenning fra sikkerhetsventilen eller annen lekkasjesikring av tanken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring av varmtvannstank. Det er krav om lekkasjesikring når tanken er plassert i rom uten sluk.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme til fordeling for gulvvarme, radiatorer og tappevann. Vannet oppvarmes via EL-kasett (2020) og varmtvannsbeholder (2017). EL-kasett og varmtvannsbeholder er plassert i bod i kjeller. Arbeider i forbindelser med
omgjøring fra fyrkjele opplyses i eiers egenerklæring å være utført av innleide håndverkere.

Det presiseres at vurdering av slike anlegg ligger utenfor undertegnedes kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes.

2 stykk radiatorer er skiftet i eiers tid. Dette er utført av autoriserte håndverkere i henhold til opplysninger fra eier.

TG 2 Vannbåren varme - eldre deler

Boligen har vannbåren varme med fordeling for gulvvarme, radiatorer og tappevann. Vannet oppvarmes via EL-kasett

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er ikke gitt opplysninger om at eldre radiatorer eller rørfordeling er skiftet i forbindelse med overgang fra fyrkjele til sentralvarme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre deler av anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved fremtidig renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Elektrisk anlegg

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.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer/vippebrytere og strømmåler er plassert i gang i kjeller.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1964

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Eier har fremvist dokumentasjon i form av fakturaer og samsvarserklæringer på arbeid som er utført i deres eietid (fra 1999). Det er ukjent hva som foreligger fra tidligere eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er kun utført forenklet vurdering og kontroll er det elektriske anlegget, samt av dokumentasjon som foreligger. Det er fremvist samsvarserklæringer og annen dokumentasjon på installasjon/endringer som er utført i eiers tid. Det påpekes at skjulte deler av anlegget ikke er kontrollert.

På generelt grunnlag anbefales det en utvidet EL-kontroll hvert tiende år. Dette kan gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med lokale røykvarslere i samtlige etasjer. Slukkeapparater på 6kg er også påvist.

Som eier av bolig må man til en hver tid sørge for at det finnes tilgjengelig og riktig slukkeutstyr, samt at røykvarslere/varslingssystemer jevnlig kontrolleres og funksjonstestes.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen ligger på byggegrunn av leirholdige masser i følge byggesak. Det ble ikke påvist forhold som indikerer større svikt eller bevegelser i grunn.

Årstall: 1964 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse ved byggeår eller en eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå.

Se også punkt avdekket i post for rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er observert avvik på befaringstidspunktet som tilsier at dreneringen/fuktsikringen har funksjonssvikt. Ved hulltaking i utforet vegg på soverom er det funnet fuktforhold på over 25% ved måling med pigger i tresvill.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På grunn av høy aldringsslitasje, samt manglende oppgradering av drenering og fuktsikring etter byggeår, er det forventet begrenset effekt. På bakgrunn av påviste forhold må det derfor planlegges og påregnes at dreneringen/fuktsikringen må skiftes ut. Ved manglende utbedring kan det oppstå større skader på skjulte konstruksjoner, samt sopp/muggvekst og helseskadelig inneklima.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i støpt betong som utvendig er pusset og malt. Innsiden av grunnmuren er fritt eksponert med pussede/malte flater, hvor enkelte deler er utforet og kledd med trepanel. Fundamenter er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige/kontrollere. Det er ingen tegn til svikt i fundamenteringen på åpne flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis løs/manglende puss, noe er vanlig på eldre konstruksjoner og skyldes ofte svinn, temperaturbevegelser eller mindre setninger. I utgangspunktet vurderes slike forhold som ikke-konstruktive og er ikke av umiddelbar negativ betydning. Likevel kan manglende murpuss over tid utvikle seg og gi åpning for fuktinntrengning, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner eller innvendige arealer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke sprekkene for eventuell utvikling. Ved tegn til økning i bredde eller lengde, eller dersom det observeres fuktinnsig, bør sprekkene utbedres og det bør foretas en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Enkle tiltak som tetting med egnet mørtel kan være tilstrekkelig ved stabile forhold.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånet terreng med opparbeidede flate partier på visuelt synlige deler rundt grunnmuren. På grunn av etablerte markterrasse er ikke terrengforholdene vurdert under den.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrengforholdene rundt bygningen er i hovedsak flate uten synlig fall ut fra grunnmur. Dette er vanlig for bygg fra perioden og kan føre til at overflatevann ledes mot, og ikke bort fra, bygget. Kombinert med eldre eller usikker drenering gir dette økt fuktbelastning på bygningskroppen. Forholdet vurderes ikke som en skade/avvik i seg selv, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Til informasjon er det viktig at terrengforholdene etableres med fall bort fra grunnmuren slik at overflatevann ledes naturlig bort fra bygningskroppen. I kombinasjon med eldre og usikker drenering vil eventuelt fall mot bygningkroppen gi økt fuktbelastning over tid og dermed gi en forhøyet risiko for fuktproblematikk i rom under terreng.

Det anbefales derforjJevnlig tilsyn av eventuelle vannansamlinger på tomten og justering av terrenget etter behov for å redusere unødvendig fuktbelastning på bygningskroppen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett med private stikkledninger. Selger opplyser via egenerklæring at vann og avløpsledninger er skiftet av innleide håndverkere i 2015 fra boligen fremt til kommunalt knutepunkt.

Vann og avløpsledninger er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon.

TG 1 Oljetank

Det er nedgravd oljetank på tomten som ikke lenger er i bruk. Trondheim kommune har godkjent sanering ved tømming og skumming av oljetanken. Skumming av oljetanken innebærer å fjerne olje og eventuelle rester fra tanken, og deretter rengjøre den for å sikre at den er trygg for omliggende miljø. Dette er et viktig, spesielt når de ikke lenger er i bruk. Arbeidene ble ferdigstilt i 2019, og ble utført av innleide håndverkere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

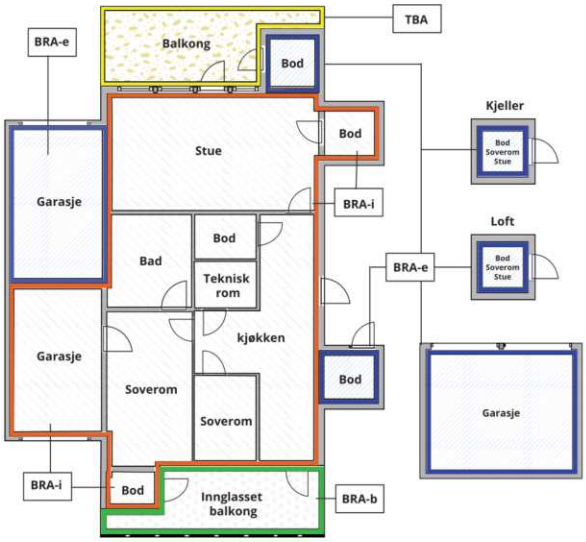
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig. Byggeår: 1964, påbygd/ombygd i 1991.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	155	22		177	52
2. Etasje	43	8		51	27
Kjeller	101			101	
SUM	**299**	**30**			**79**
SUM BRA	**329**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Badstue, Toalettrom, Kjøkken, Entré/gang, Gang, Stue/spisestue, Mellomgang/soverom, 2 soverom	Garasje	
2. Etasje	Stue	Bod	
Kjeller	Bad, Vaskerom, Gang, Kjellerstue, 2 soverom, Gang m/trapp, 2 boder, Mellomgang		

Kommentar

I tillegg til arealene er det etablert en carport på 16m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

Kjelleretasje:

- Opprinnelig matbod er i dag bad.
- Det er etablert 2 soverom og en mindre mellomgang.
- Hobbyrom er i dag benyttet som kjellerstue.

1. etasje:

- Bad er utvidet og det er i tillegg etablert badstue.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Videre beskrivelser er opplyst i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Underkant vinduer på sovrom i kjeller er over 1 meter fra gulvnivå. Det må derfor monteres fast anretning slik at avstanden fra gulvet til underkant vindu ikke overstiger 1 meter.

- I kjellerstuen tilfredstilles ikke dagslysflaten på minimum 10% av gulvarealet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig. Byggeår: 1964, påbygd/ombygd i 1991.	269	60

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2025	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Terje Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	77	67		0	1138.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kometvegen 7

Hjemmelshaver
Svendsen Ingrid Finboe, Svendsen Terje

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.07.2025	Dagens planløsning er vedlagt salgsoppgaven.	Fremvist		Nei
Fra Infoland	17.07.2025	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.07.2025	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.07.2025	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	
2	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

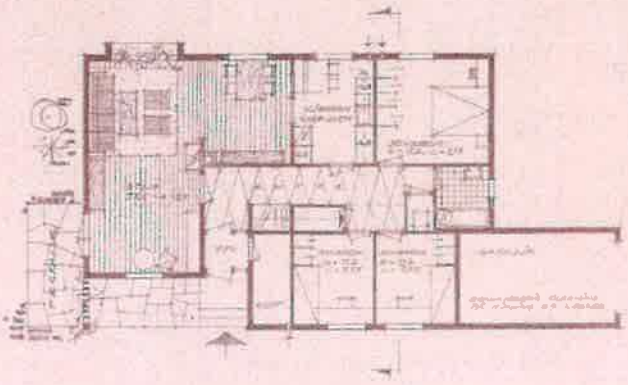
N

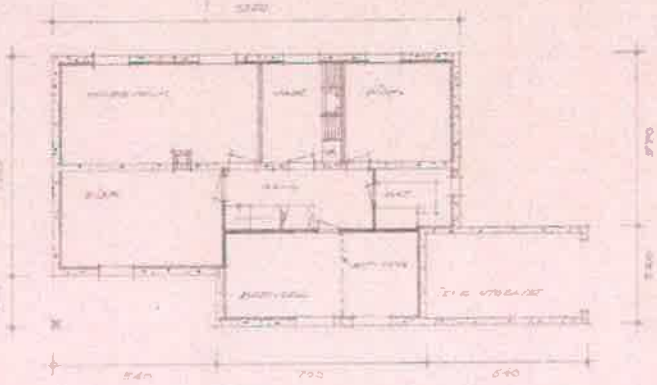


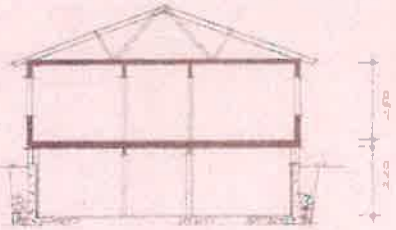
VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

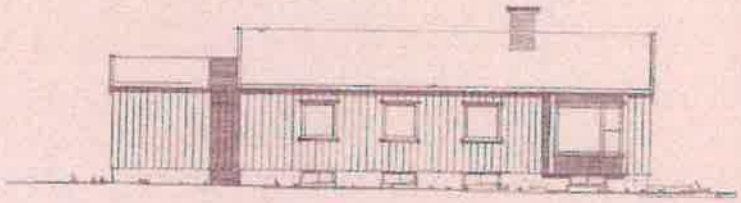
N







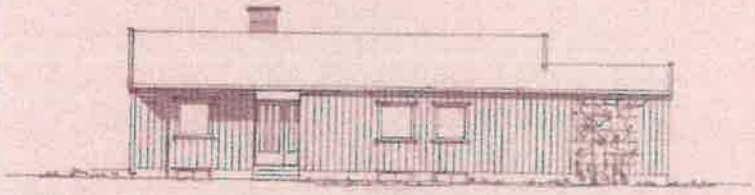
11 MAR 1963
TRINDA BIGNINI S.R.L.
STRADA
14 FEB 1963



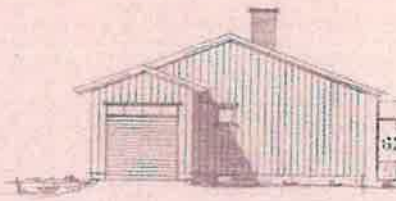
MOT NORD



MOT VEST

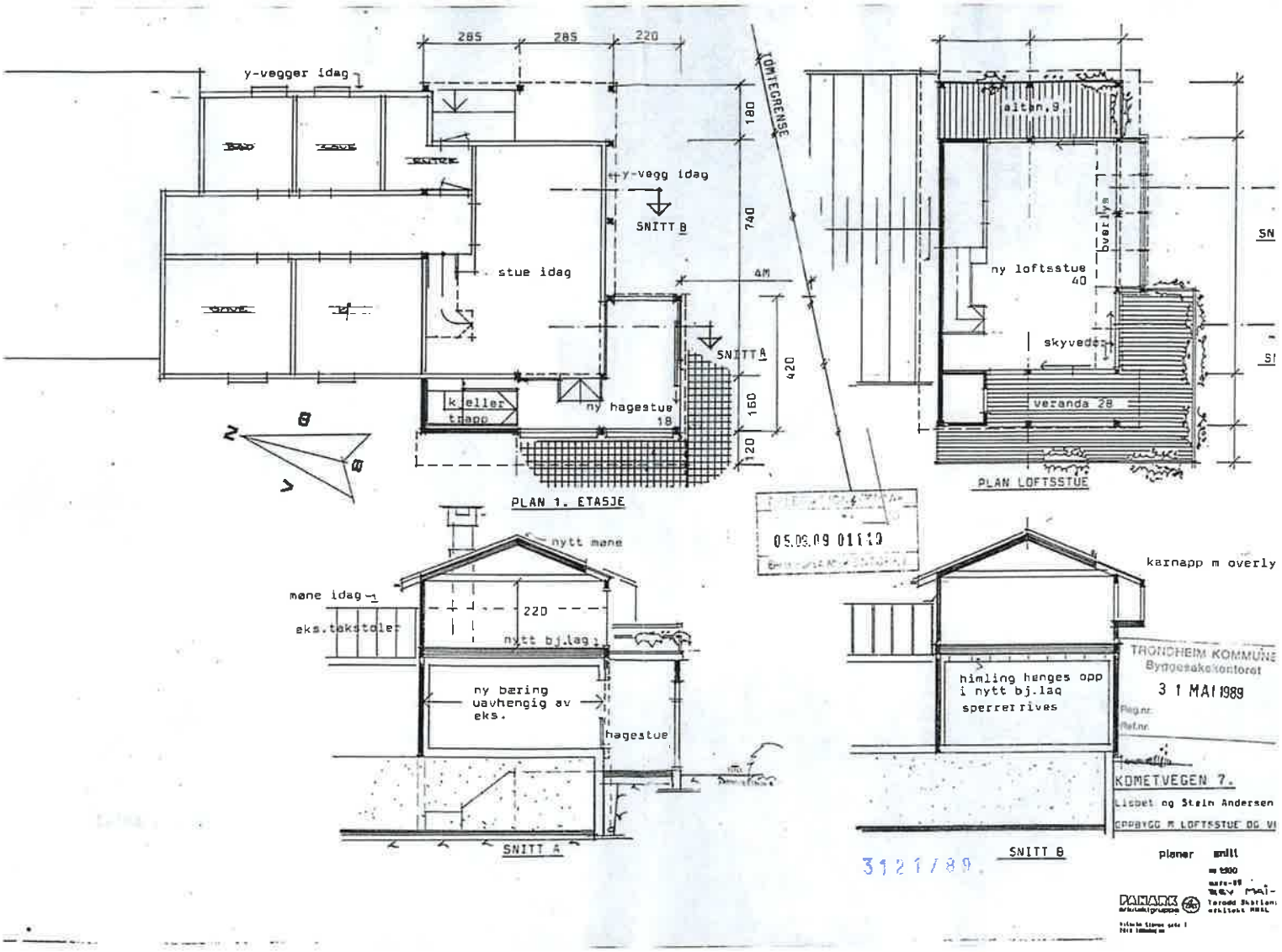


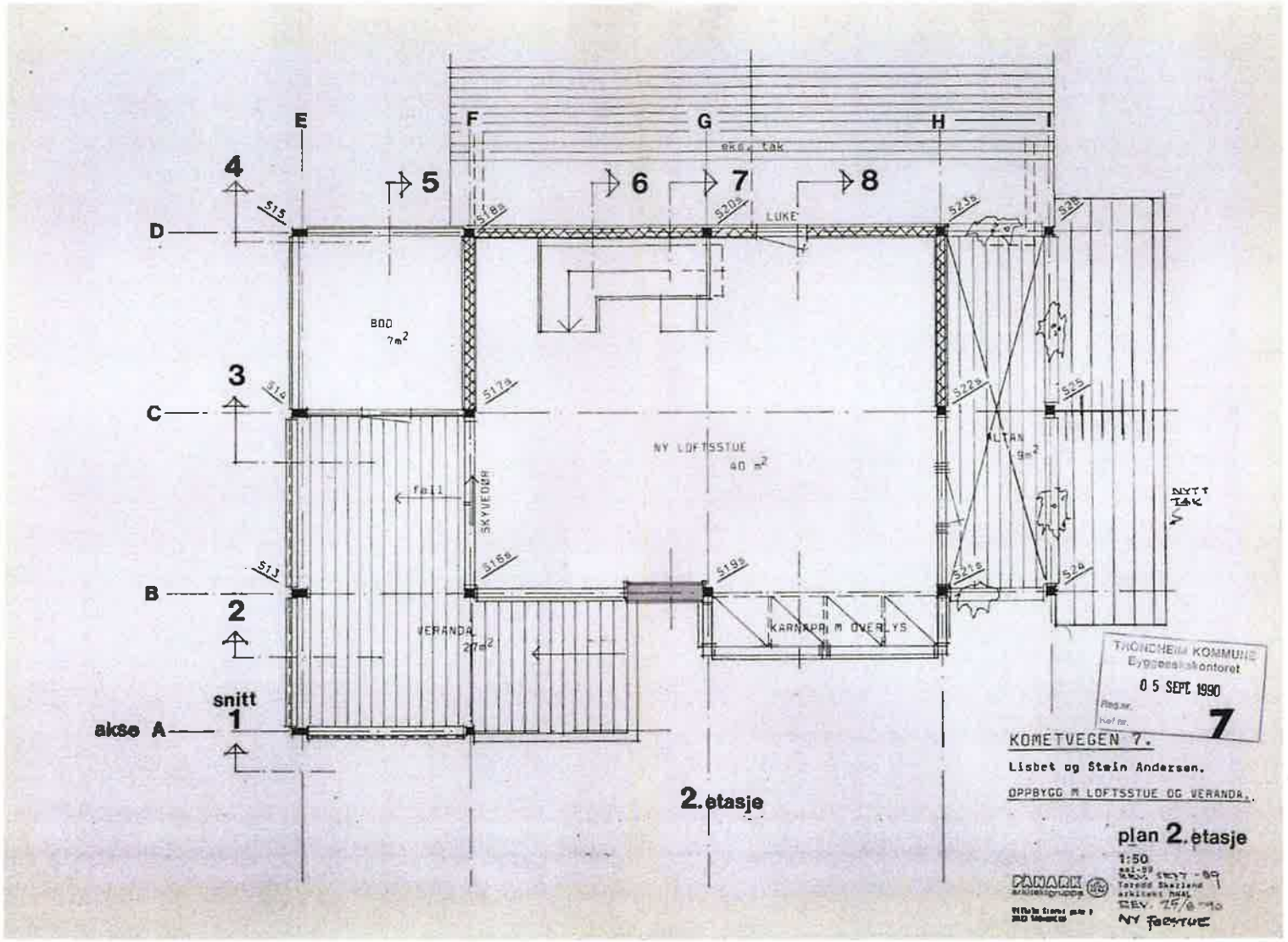
MOT SYD



MOT ØST

SAK NR. 63-0144 dato 11 DES 1963
TEGNING BYGN.


285
285
220
y-vegger idag
TOMTEGRENSE
180
740
y-vegg idag
SNITT B
stue idag
4M
SNITT A
420
160
120
k eller
trapp
ny hagestue
18
PLAN 1. ETASJE
altan 9
overlys
ny loftsstue
40
skyvedør
veranda 28
PLAN LOFTSSTUE
05.09.09 01113
nytt møne
møne idag
eks.takstoler
220
nytt bj.lag
ny bæring
uavhengig av
eks.
hagestue
SNITT A
karnapp m overly
himling henges opp
i nytt bj.lag
sperrer rives
SNITT B
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
3 1 MAI 1989
KOMETVEGEN 7.
Lisbet og Stein Andersen
3121/89
planer
snitt



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksontoret
05 SEPT. 1990
Regnr.
Innf.nr.
7

KOMETVEGEN 7.

Lisbet og Stein Andersen.

OPPBYGG M LOFTSSTUE OG VERANDA.

plan 2. etasje

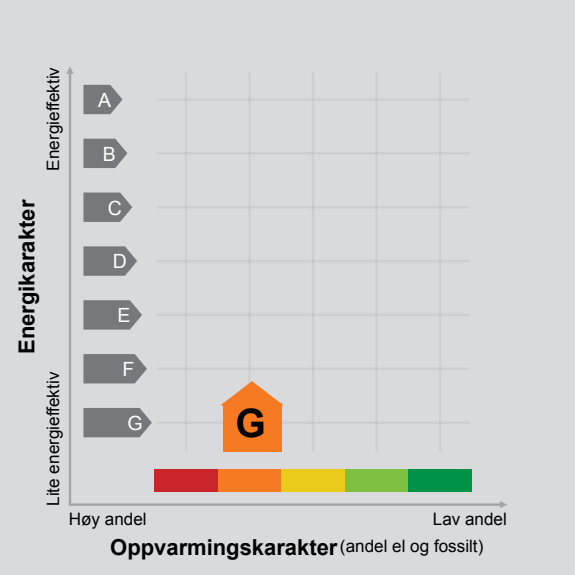
1:50

REV. 25/8-90

NY TEGNING

ENERGIATTEST

Adresse	Kometvegen 7
Postnummer	7036
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10527929
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150014
Dato	01.08.2025



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 46 618 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

46 618 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Installere solvarmeanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	329
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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 på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 4: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 5: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 26: 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.

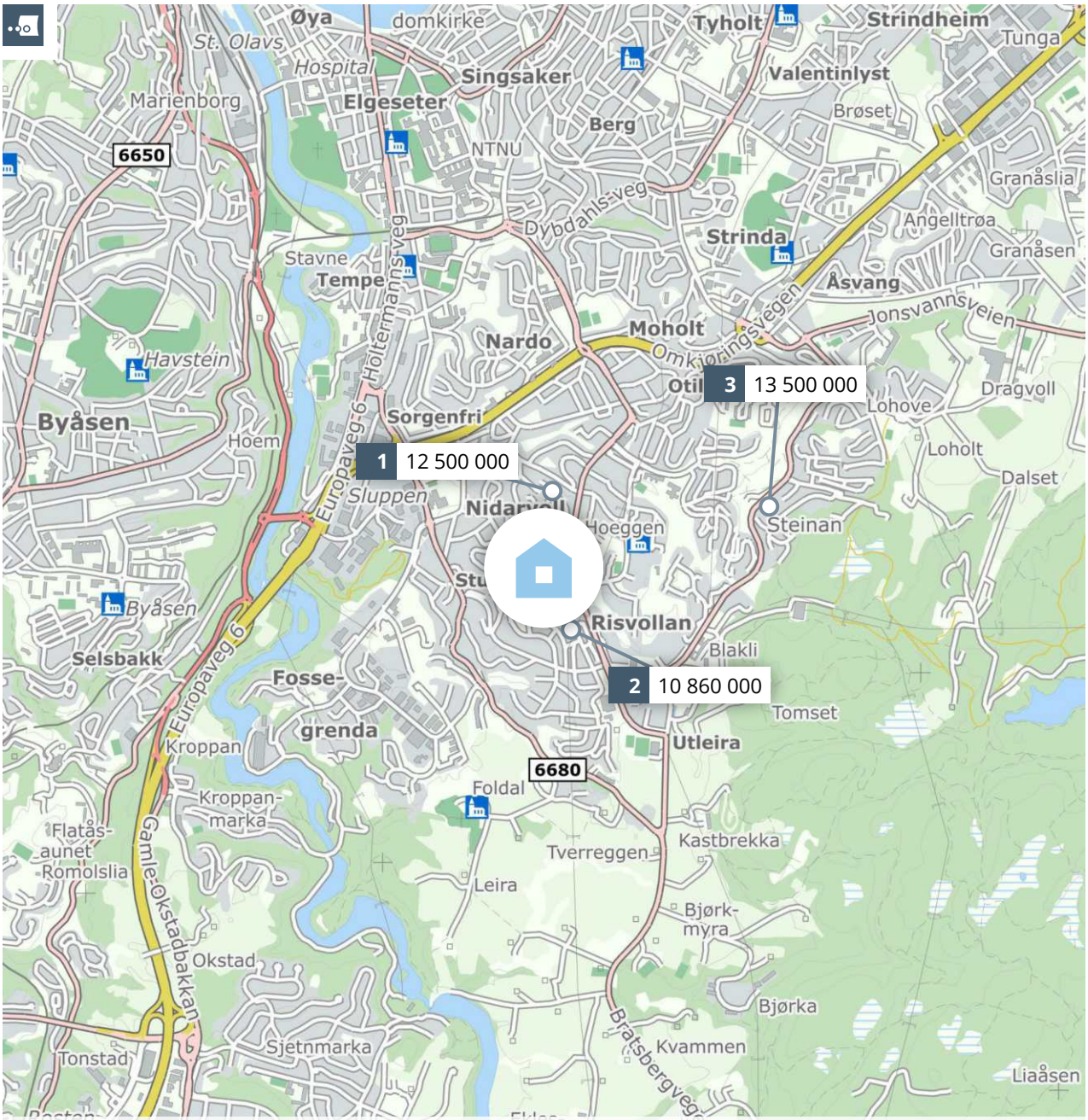
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 27: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 28: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



Meglers verdivurdering

KOMETVEGEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 16.09.2025

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: Stig Johansen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Kometvegen 7, 7036 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 77 BNR 67 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STUBBAN ØVRE

Verdivurdert til

12 950 000

-	12 950 000	43 311
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	299 m²	30 m²	- m²	79 m²	- m²	- m²
Tomt					1 138 m²	
Byggeår					1964	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hoeggvegen 59				14.08.2025	12 500 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**48 638**
	257 m²	1984	1 834 m²	4 sov						
2	Stubbanvegen 57				24.06.2025	10 500 000	**10 860 000**	0	10 860 000	**44 508**
	244 m²	1964	1 436 m²	8 sov						
3	Steinanvegen 78 B				19.06.2024	10 690 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**53 571**
	252 m²	1990	603 m²	5 sov						

Stor enebolig beliggende på toppen av et høydedrag, med optimale solforhold og storslått utsikt mot byen og fjorden.

Boligen er på hele 329m² og ligger på en romslig hjørnetomt på hele 1339m². Tomten er pent opparbeidet med terrasse mot sør, hellebelagt uteområde mot vest samt flat plenareal mot øst.

Boligen ligger i et rolig område på Stubban, tilbaketrukket i en løkke uten gjennomkjøringstrafikk. Her har man gangavstand til skoler, barnehager og idrettsanlegg.

Av flere gode kvaliteter fremheves:
- 3 stuer, en i hver etasje
- Muligheter for 5 soverom
- 2 bad, vaskerom, toalettrom og badstue
- Flere uteplasser mot alle himmelretninger
- Sol sommerstid fra tidlig morgen til kl 23:30
- Parkering i garasje samt carport
- Godt med lagringsplass

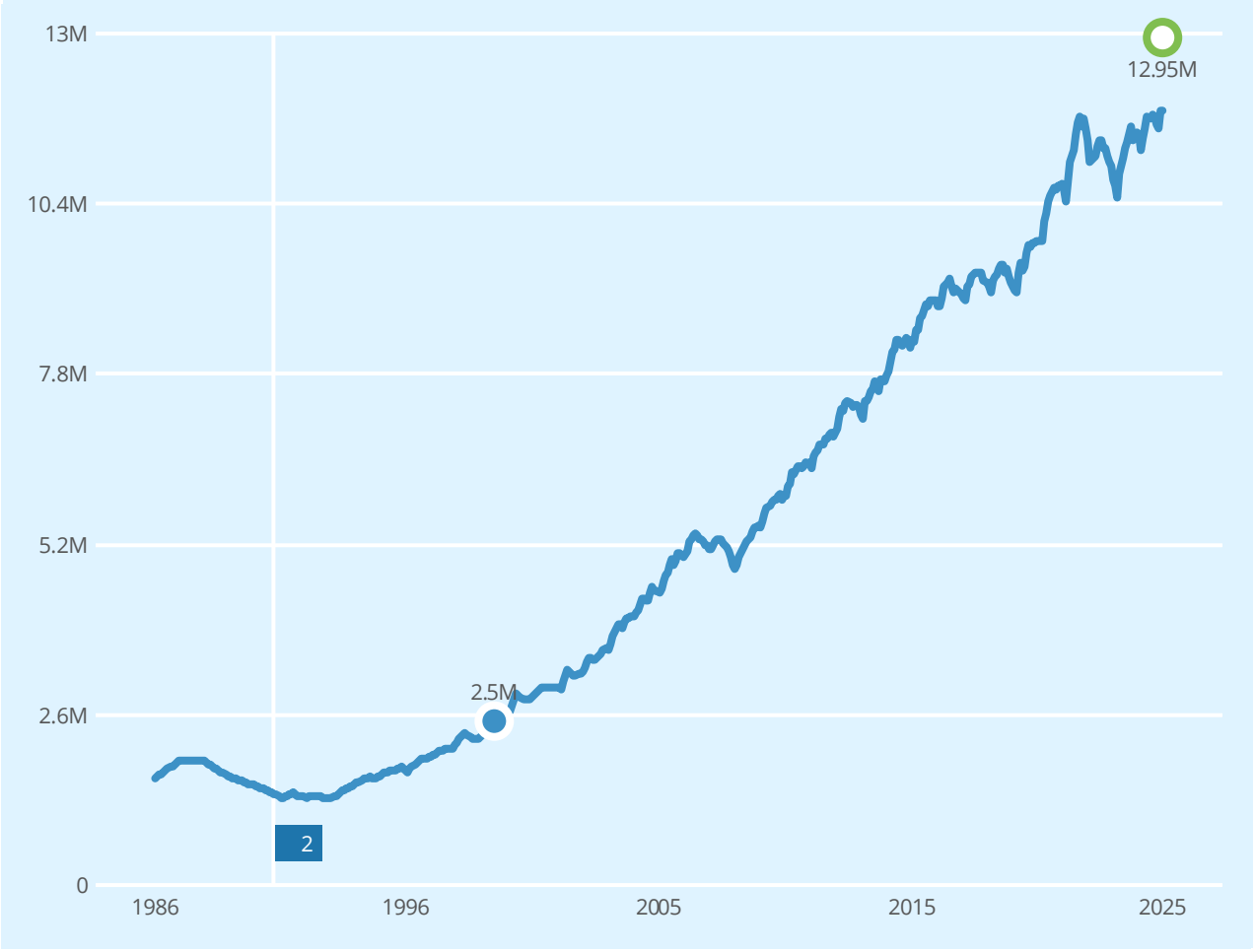
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

2 Påbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.07.1999		26.07.1999	-	2 500 000	-	2 500 000	
20.01.1987		20.01.1987	-	1 250 000	-	1 250 000	3

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

Eneboliger til salgs i 7036 TRONDHEIM nå

3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

74
dager

Eneboliger solgt i 7036 TRONDHEIM siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

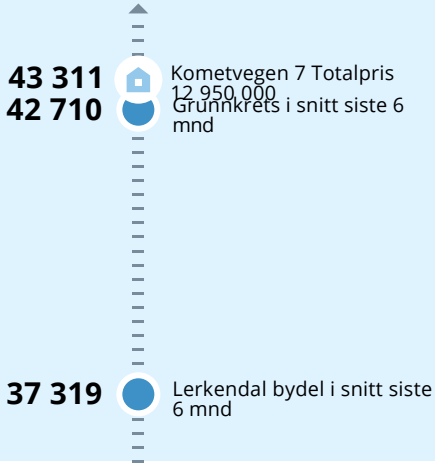


Solgt i snitt i løpet av

47
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



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

Sak nr.:
DB 1077/91

af
Sak nr.:
DB 1077/91

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
26.11.91	T/02698/91	Ingrid Risan

G.NR. 00077 Br.NR. 0067 Byggested: KOMETVEGEN 7

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR UTSKIFTING AV STØTTEMUR

BYGGHERRE: Andersen Stein
ANMELDER : d.s.

Fagsjefen for Byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Kfr. Bystyrets vedtak av 06.12.1984.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 30.07.91.

Søknaden gjelder oppsetting av støttemur av Leca splittblokk som erstatning for gammel tørrstablet natursteinsmur.
Muren er krum med en lengde på ca. 35 m, høyden varierer fra 0 til ca. 1,0 m. Den er vist plassert 3 m fra vegmidte.
Saken ble først innsendt som melding om mindre byggearbeid på boligeiendom, men ble endret til søknad om byggetillatelse, meddelt byggherren i brev av 15.08.91.
Byggearbeidene var da allerede igangsatt, da byggherren fant det praktisk å sette opp muren samtidig som nytt fortau ble lagt i forbindelse med E-verkets kabellegging i området.
Byggesakskontoret finner denne framgangsmåten å være svært beklagelig

Saken har vært oversendt Anleggs- og driftskontoret som i notat av 13.09.91 uttaler:

> Anleggs- og driftskontoret har følgende anmerkninger til plan for ny støttemur.
>
> 1. Støttemur bygges utenfor regulert veg, foten min. 0,5 mfra ytterkant fortau. Graving i fortau må kunne utføres uten å skade mur.
>
> 2. Mur fundamenteres under vegtrau, helst frostfritt. Begrunnelse som pkt. 1 pluss at det kan være en sjanse for at muren blir stabil.
>
> 3. Det skal dreneres bak fundament. Drenering føres via sandfang inn på avløpssystem.

Muren er plassert ca. 1 m fra vegen, dvs. omtrent i reguleringsgrense for ytterkant av fortau.

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

Saken har videre vært vurdert ved Plankontorets geotekniske seksjon. Uttalelse følger som saksvedlegg.

Muren er ikke utført i samsvar med byggeforskriftene. Byggesakskontoret vil under tvil ikke kreve at muren rives, men vil i stedet knytte visse vilkår til godkjennelsen.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES som midlertidig byggverk.

Det dispenseres i samsvar med plan- og bygningslovens § 7 fra byggeforskriftene, og videre fra gjeldende regulering når det gjelder byggegrense mot veg slik at muren tillates å bli stående inntil regulert fortauskant, det vil si min. 1,0 m fra vegkant.

Til dispensasjonen knyttes følgende vilkår:
- Byggherren må inspisere muren minst en gang pr. år og varsle Byggesakskontoret dersom muren utvikler godt synlige sprekker eller begynner å helle utover.
  Fortsatt skadeutvikling kan medføre krav om riving. Det vises forøvrig til uttalelse fra Geoteknisk seksjon, se saksvedlegg.
- Muren må fjernes på eiers bekostning dersom dette er nødvendig ved graving i fortau. Kommunen fraskriver seg erstatningsansvar for evt. skader på muren. Det vises forøvrig til Anleggs-og driftskontorets uttalelse, se saksfremstilling.

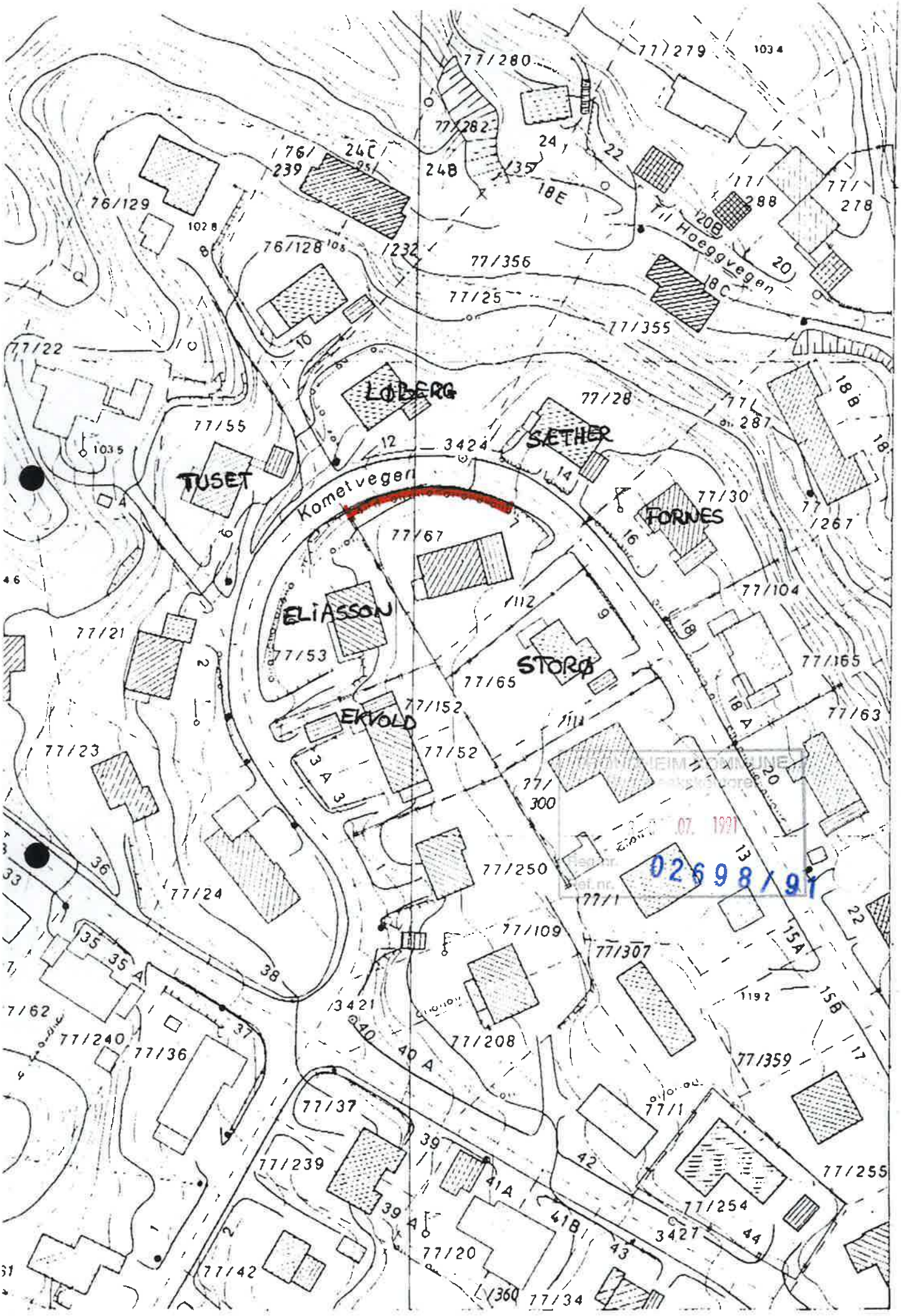
Alle vilkårene skal sikres ved tinglyst erklæring.

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

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

A2 - Tinglyst erklæring vedrørende ovennevnte forhold skal innleveres.

A3 - For byggearbeider som er igangsatt uten formell byggetillatelse, skal det betales tredobbelt gebyr for kontroll p.g.a. merarbeid ved behandling og oppfølging av slike saker.
- Jfr. pkt. 11 i Trondheim kommunes betalingsregulativ for byggesaker.



07. 1991
02698/91

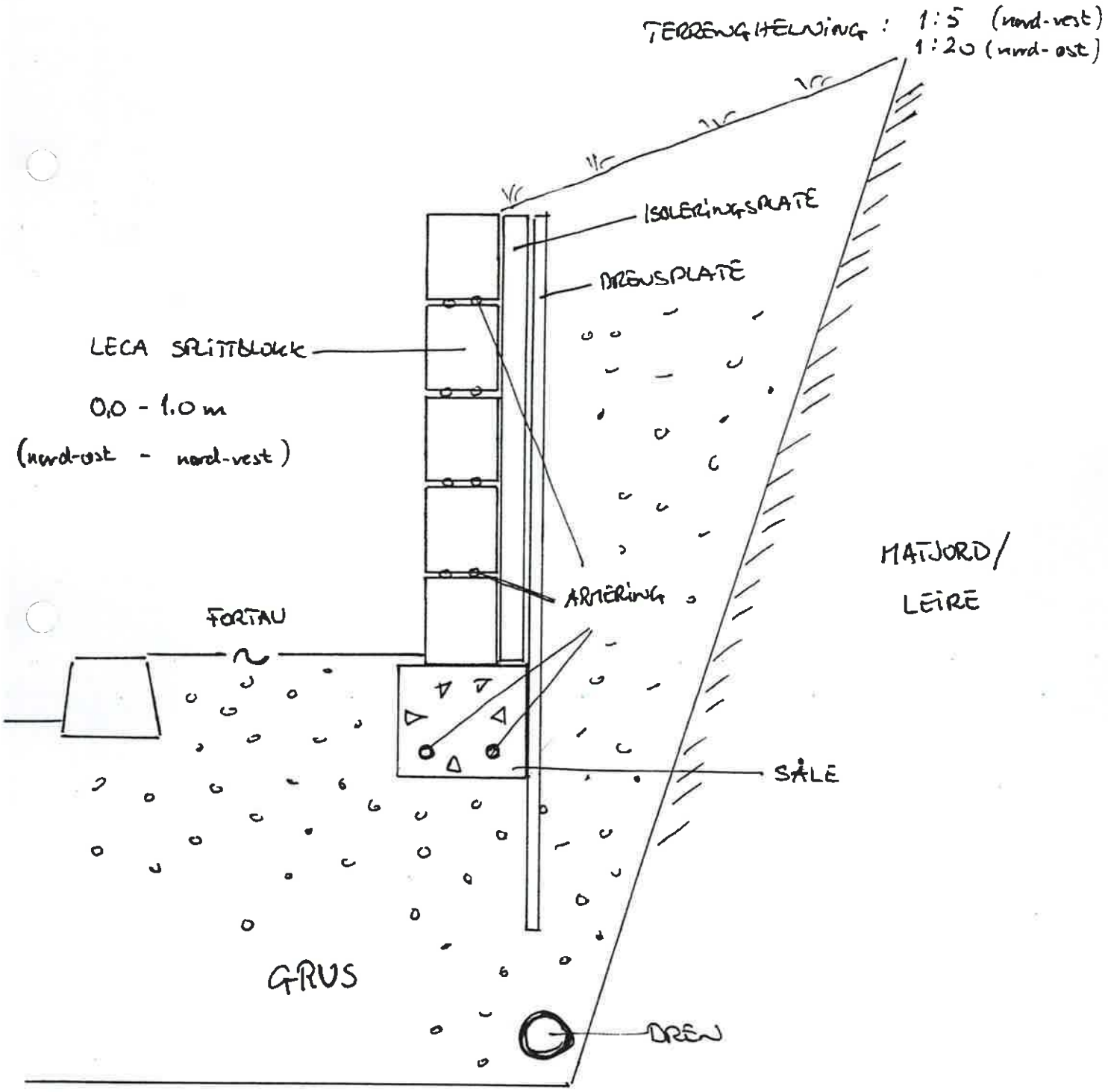
Gnr. 77 , Bnr. 67/112

Kometveien 7

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
30. 07. 1991
Reg.nr.
Refnr. 02698/91

STØTTEMUR AV LECA SPLITTBLOKK
(Erstatter nåværende tørrstablet støttemur av naturstein)

Plassering i henhold til vedlagte kartskisse.



Gnr. 77 , Bnr. 67/112

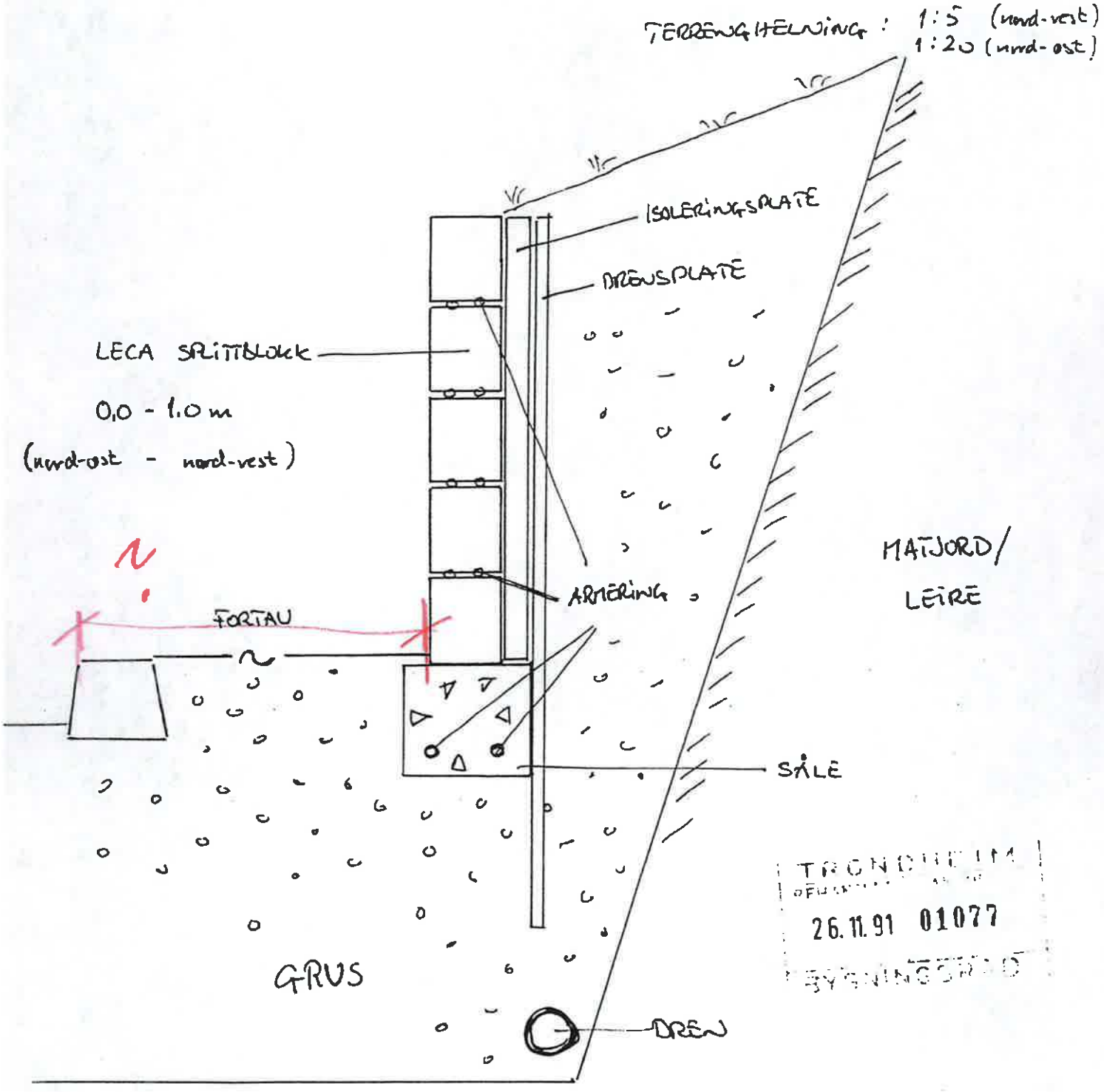
Kometveien 7

02698/91

STØTTEMUR AV LECA SPLITTBLOKK

(Erstatter nåværende tørrstablet støttemur av naturstein)

Plassering i henhold til vedlagte kartskisse.



TRONDHEIM
26.11.91 01077
BYGNINGSRÅD

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

af

Sak nr.:
DB 1079/90

Sak nr.:
DB 1079/90

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
04.12.90	T/03103/90	Ingrid Risan

G.nr. 00077 Br.nr. 0067 Byggested: KOMETVEGEN 7

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR CARPORT.

BYGGHERRE: Andersen Stein
ANMELDER : Skarland Torodd

Fagsjefen for Byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Kfr. Bystyrets vedtak av 06.12.1984.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 11.07.90.

Reviderte tegninger mottatt 28.09.90 legges til grunn ved behandling av søknaden.

Søknaden gjelder carport tilbygget eksisterende bolighus.
Bebygd areal 15,9m2.
Carporten er vist utført i tre og skal ha pulttak som en forlengelse av husets tak.

Byggesakskontoret har mottatt den 16.07.90 en protest fra eier av Kometvn. 16. Det bemerkes at carportens hjørne kun ligger 7 m fra vegmidte, mens bestemmelser tilsier 12,5 m. Videre påpekes det at areal mellom garasje og bod ble oppført som carport, men er senere omdisponert til andre formål.
Byggesakskontoret mottok den 03.12.90 en redegjørelse fra byggherren vedr. omdisponering av carport/åpen bod: Da denne var for liten til bil i mellomklasse samt upraktisk for oppbevaring av redskap etc., ble den innbygd og brukes i dag til oppbevaring av hageredskap m.m. Byggesakskontoret finner dette å være i orden.

Saken har vært oversendt Plankontoret for vurdering. Fra uttalelse av 13.11.90 siteres:

> Plankontoret kan opplyse at gjeldende regulering ikke viser noen byggegrense, og da gjelder veglovens bestemmelser om 12.5 m avstand fra midte veg. Denne carporten foreslås ca. 7,0 m fra midte veg (ca 3,0 m fra nåværende vegkant) og er tenkt i fortsettelsen av bolighuset. Dette utføres slik at taket forlenges, og det settes opp støttepillarer.
> Carporten blir imidlertid liggende godt skjermet bak busker og trær.
>
> KONKLUSJON:
>
> Plankontoret har ikke vesentlige merknader til en dispensasjon slik at carporten tillates oppført innenfor byggegrensen.

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

Carporten tillates bare 2,5 m bred og på betingelse at den utformes slik at den tåler trykk fra vanlig vedlikehold av Kometvegen.
Avkjørselen forutsettes som vist på kart i målestokk 1:1000 merket Trondheim kommune, teknisk avdeling, plankontoret, datert 09.11.90.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Det dispenseres i samsvar med plan- og bygningslovens § 7 fra veglovens bestemmelser om avstand fra midte veg.
Carporten skal ha en bredde på maksimum 2,5 m og utføres slik at den tåler trykk fra vanlig vedlikehold av Kometvn.

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

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

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

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

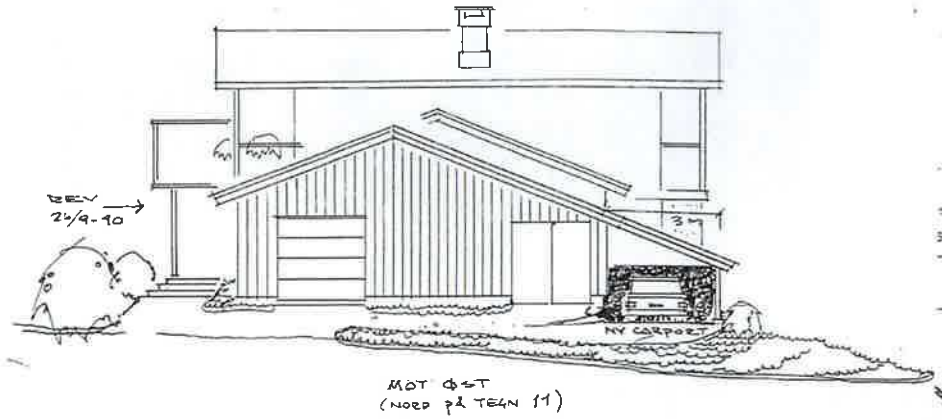
GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

C1 Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

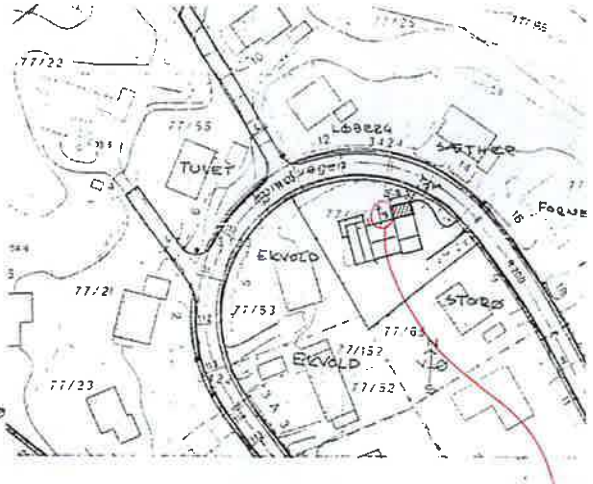
C2 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

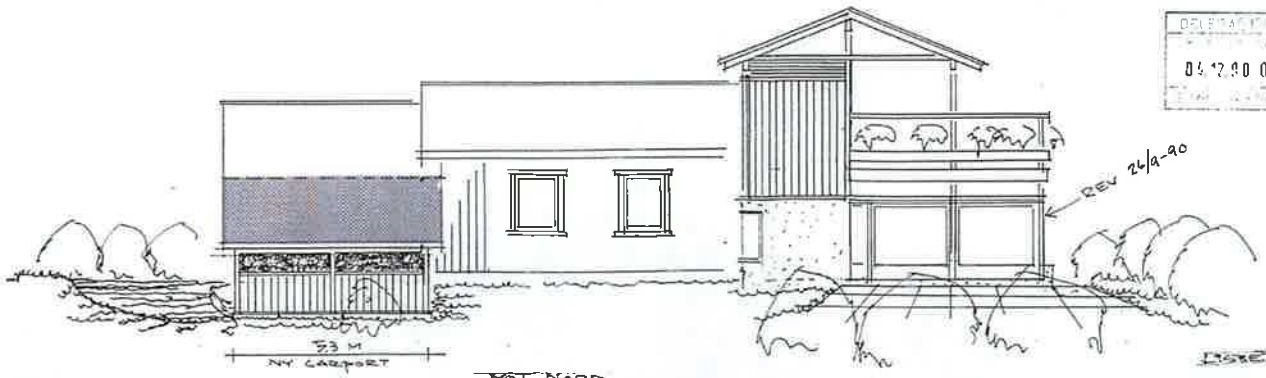
C3 Materialer, detaljering, farge og taktekking skal harmonere med bestående bygg.

Kopi av dette vedtak sendes til:
Joar Fornes, Kometvn. 16



MOT ØST
(NORD PÅ TEGN 11)





MOT NORD
(VEST PÅ TEGN. 10)

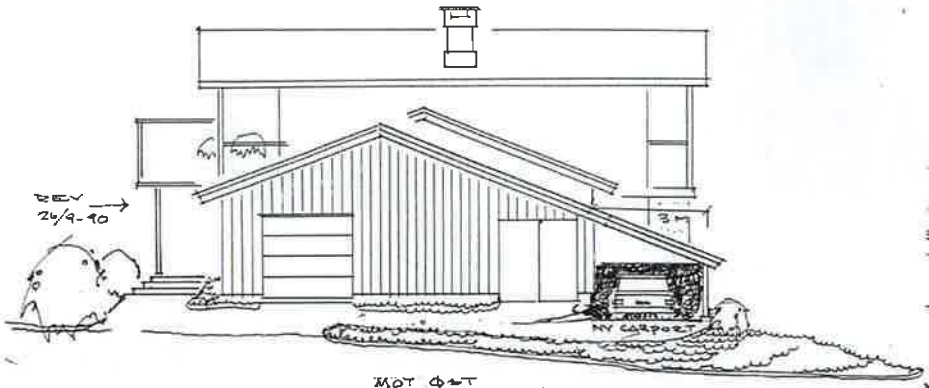
04.12.90 01079

TRONDHEIM KOMMUNE
Utbyggingskontoret
28 SEPT. 1990
Reg.nr.
Dato nr.

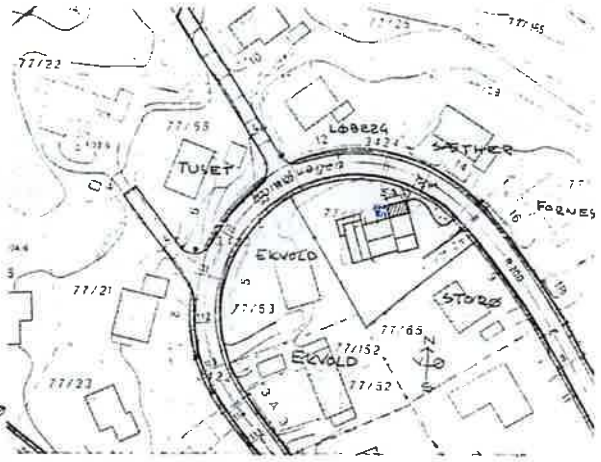
Robert Kristen Andersen
Kvistvn. 7.

CARPORT

5/7-90 T. Ihlen
REV 24/9-90 TI

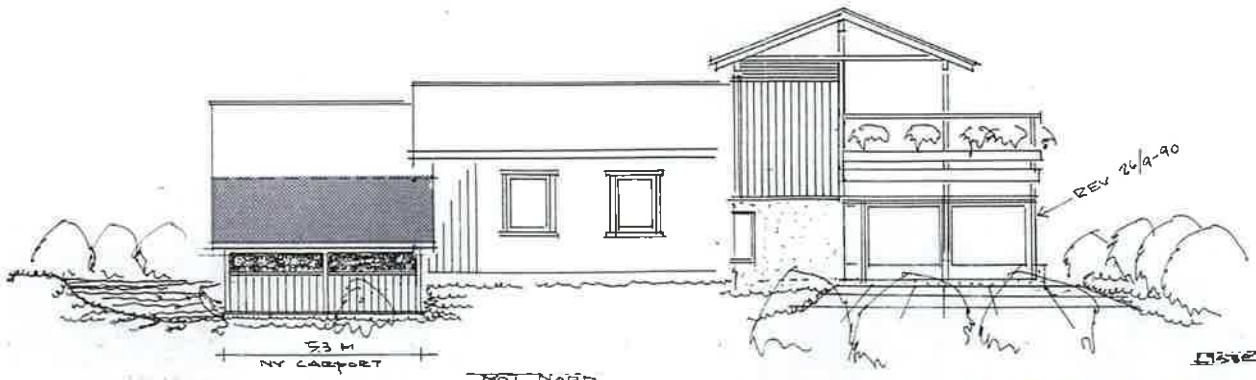


MOT ØST
(NORD PÅ TEGN 11)



SITUASJON 1:1000

DELEGASJONSVEDTAK
04.12.90 01079



MOT NORD
(VEST PÅ TEGN. 10)

Trondheim Kommune
Teknisk avdeling
Plankontoret
09.11.90

Plankontoret
28 SEPT. 1990

ØYSET OG STEIN ANDERSEN
ØYSETVN. 7.

CARPORT 1:100, 1:1000

24/9-90 T.

REV 24/9-90 TS

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

ml

3)

Sak nr.:
DB 1149/89

Sak nr.:
DB 1149/89

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
05.09.89	T/03121/89	Ingrid Risan

G.nr. 00077 Br.nr. 0067 Byggested: KOMETVEGEN 7

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR LOFTSTUE/HAGESTUE/VERANDA.

BYGGHERRE: Andersen Lisbet og Stein
ANMELDER : Skarland Torodd ark.

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 31.05.89.

Eksisterende hus er oppført i en etasje med kjeller, er utført i tre og har saltak. Søknaden gjelder påbygg av loftsstue over eksisterende stue, samt tilbygg til stue i første etasje (hagestue med kjellertrapp) med veranda over. Bebygd areal tilbygg ca. 20 m2. Påbygget/tilbygget utføres i tre som eksisterende hus, og påbygget får saltak med møneretning 90° på eksisterende møne.

Byggesakskontoret mottok den 08.05.89 en protest fra Gunnar Storø som eier av Kometvegen 9, og den 09.05.89 fra Helen og Joar Fornes som eiere av Kometvegen 16. Storø hevder at påbygget vil skygge for sol og utsikt, og at nedre del av tomten heller kan bebygges. Fornes peker på at påbygget vil bryte med den ensartede bebyggelsen av eneboliger (enetasjes hus?) med kjeller eller sokkel. Det vil også bli svært dominerende sett fra deres eiendom. Det foreslås at utvidelsen løses på første etasjes plan.

Byggesakskontoret har vært på befaring på tomta. Påbygget ligger 18-19 m fra Storøs hus og noe lavere i terrenget. Det vil muligens ta noe av utsikten og noe av den sene kveldssola, men er på ingen måte urimelig i et området med så vidt rommelige tomter.
Området består av forskjellige typer småhus, hovedsakelig i en etasje med sokkel eller kjeller. Påbygget er imidlertid i samsvar med gjeldende reguleringsplan som tillater boliginnredning i inntil 2 etasjer. Det presiseres at det er mindre enn 1/3 av husets bebygde areal (garasje inkl.) som blir påbygd, og Byggesakskontoret finner ingen grunn til å avslå søknaden.

Fornes hus ligger forøvrig ca. 40 m øst for påbygget.

VEDTAK:
Søknaden godkjennes.

Protestene tas således ikke til følge.
Det forutsettes at avstand til nabogrense blir minimum 4 m.

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

Godkjennelsen er betinget av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter, bl.a. må:

- pipe med ildsteder ha lovlige avstander til treverk.
- samtlige oppholdsrom få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav.
- røykvarslere av godkjent type monteres i samsvar med forskriftenes krav.
- boligen forsynes med brannslokkingsutstyr som kan brukes i alle rom.

Det forutsettes at det blir brukt materialer, detaljering, farge og taktekking som harmonerer med bestående bebyggelse.

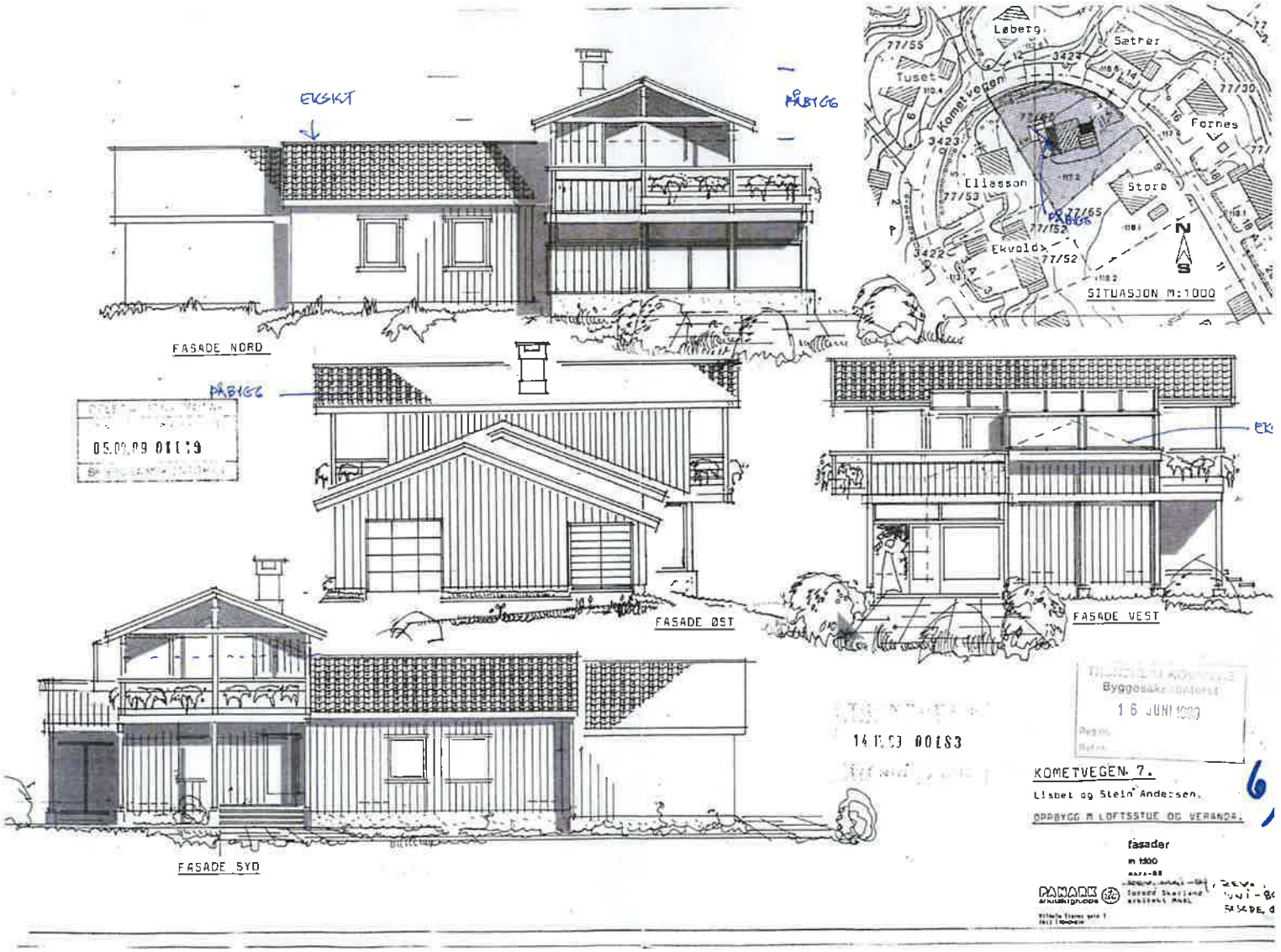
Statiske beregninger og konstruksjonstegninger skal sendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

Før byggetillatelse blir gitt må:
- gebyrer i samsvar med faktura være innbetalt Trondheim kommune.

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

Før bygningen tas i bruk skal Byggesakskontoret varsles.

Kopi av vedtaket sendes Gunnar Storø, Kometvegen 9 og Helen og Joar Fornes, Kometvegen 16 til orientering.



05.09.89 00139

14.09.89 00183

Byggesak-kontoret
16 JUNI 1989

KOMETVEGEN 7.

Lisbet og Stein Andersen.

OPPBYGG M LOFTSSTUE OG VERANDA.

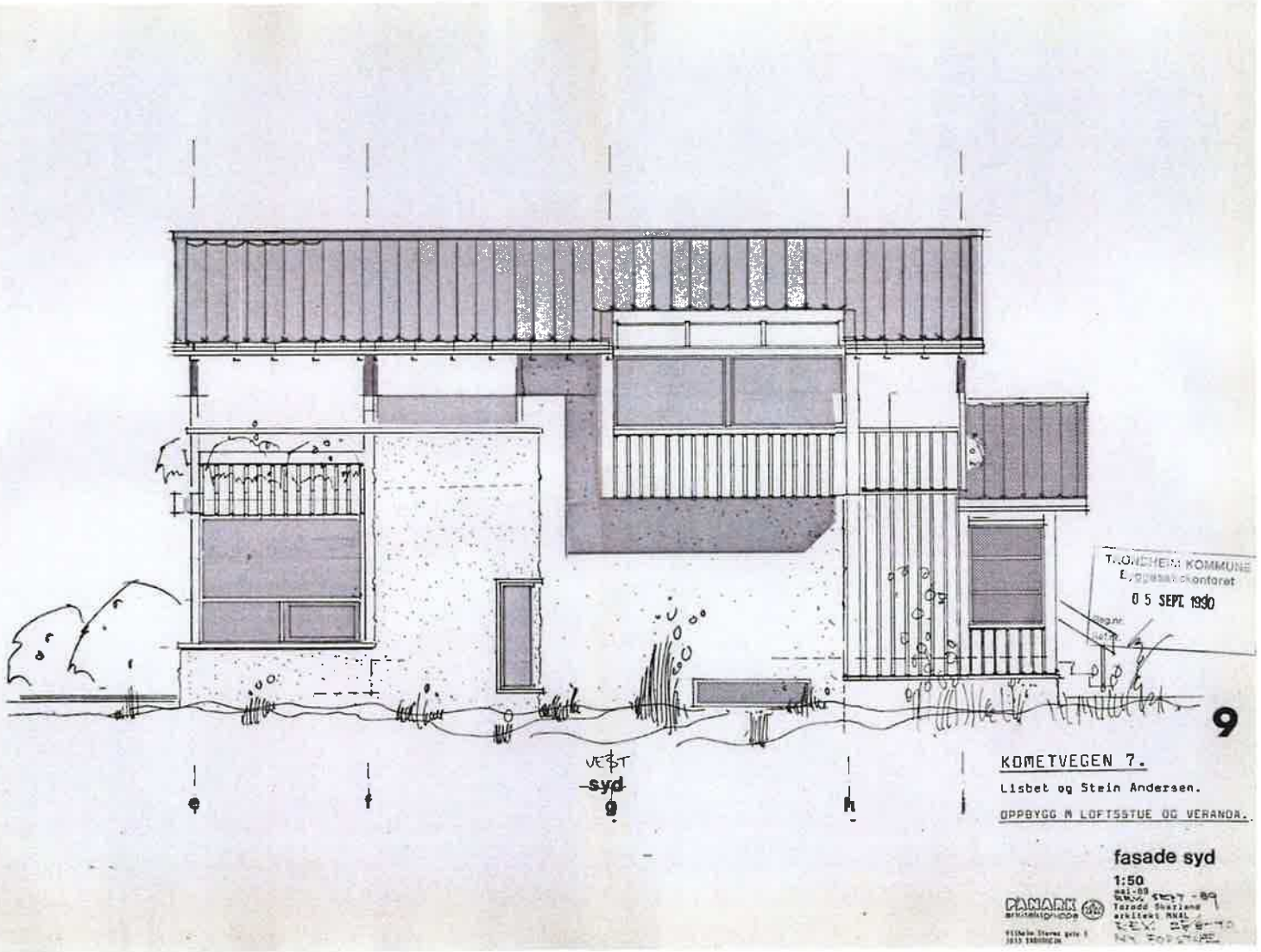
fasader

m 1:100

PANARK arkitektgruppe

Tarald Skarland arkitekt MAL

6



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
05 SEPT 1990

9

KOMETVEGEN 7.

Lisbet og Stein Andersen.

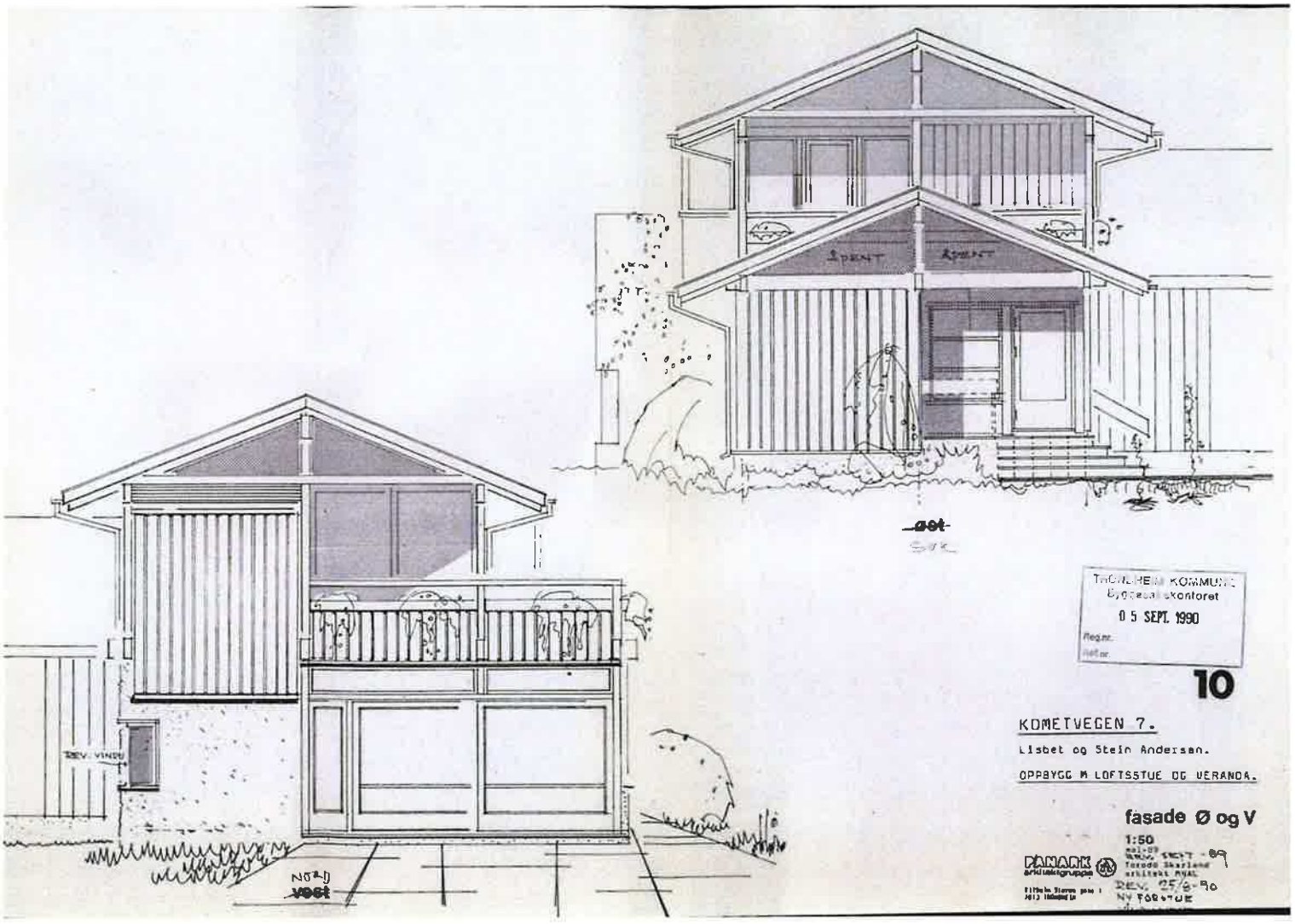
OPPBYGG M LOFTSSTUE OG VERANDA.

fasade syd

1:50

sept - 89

Tarald Skarland
arkitekt MNAL



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
05 SEPT. 1990
Reg.nr.
Innkr.

10

KOMETVEGEN 7.

Lisbet og Stein Andersen.

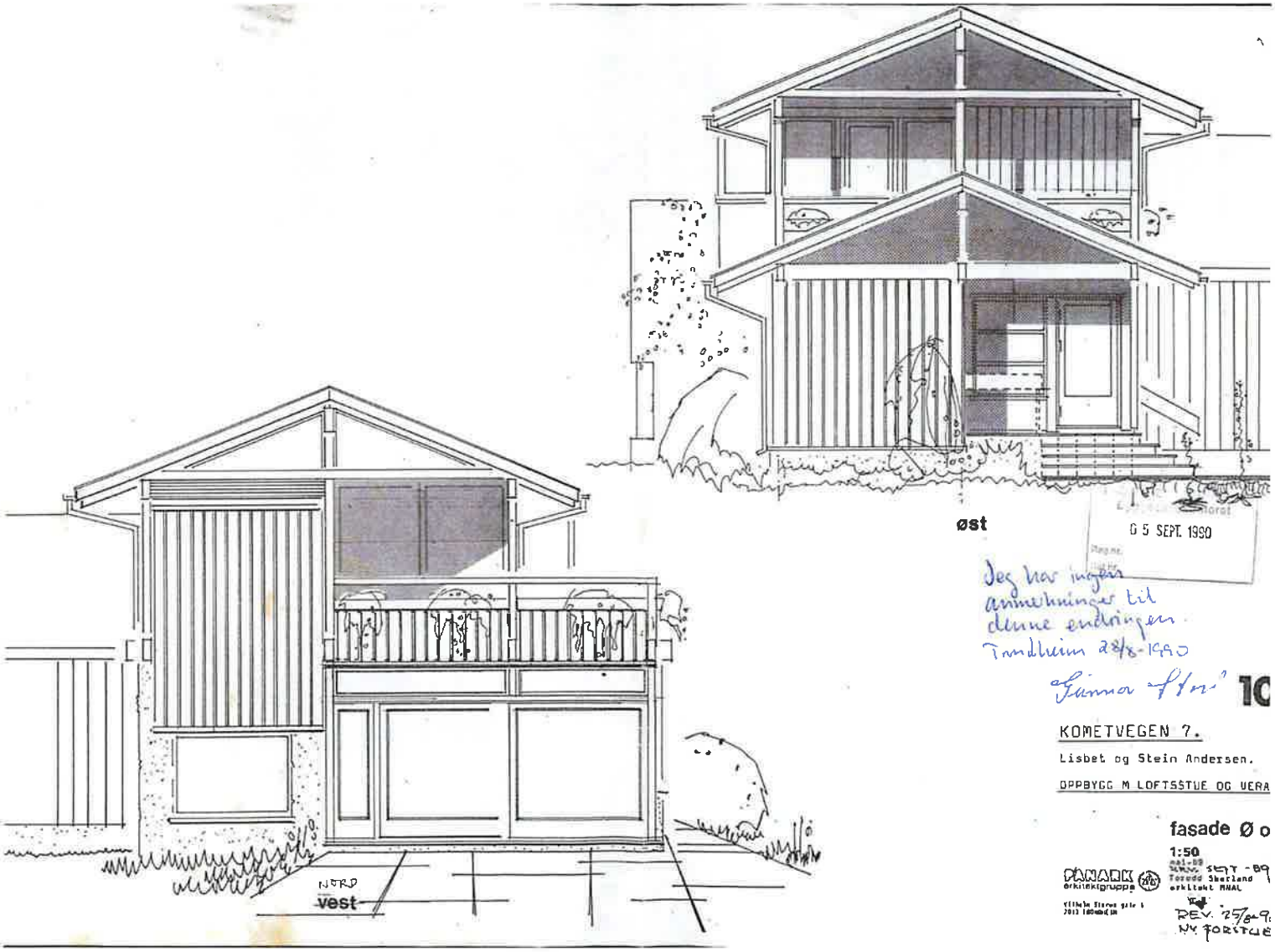
OPPBYGG M LOFTSSTUE OG VERANDA.

fasade Ø og V

1:50
mål-09
Dato: SEPT - 89
Tegnet Skarland
arkitekt MNAL

PANARK arkitektgruppe

Rev. 25/9-90
NY FORSTUE



0 5 SEPT. 1990

Jeg har ingen anmerkninger til denne endringen.
Trondheim 28/8-1990
p.p. Gunnar Ø...

1C

KOMETVEGEN 7.

Lisbet og Stein Andersen.

OPPBYGG M LOFTSSTUE OG VERA

fasade Ø o

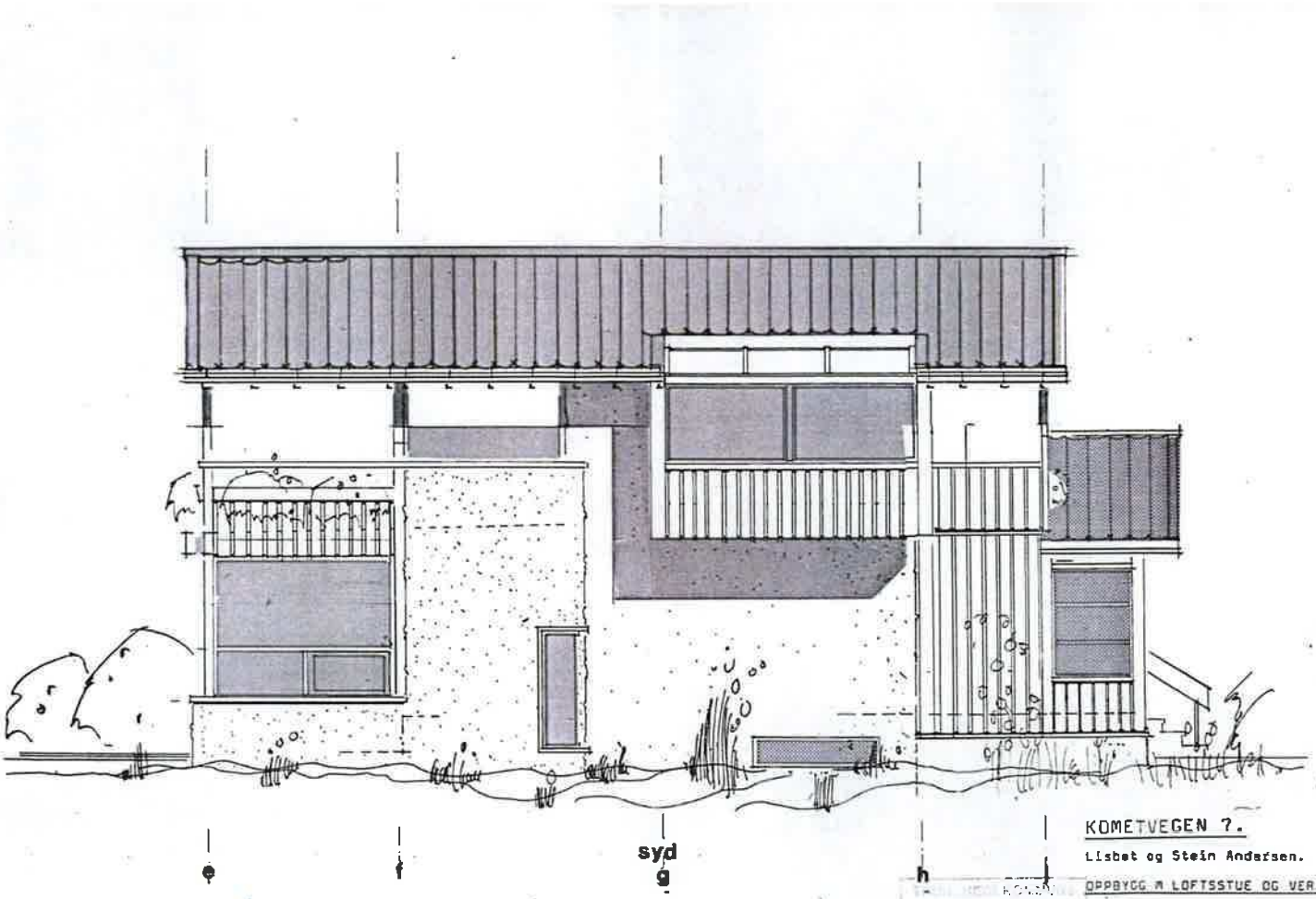
1:50

SEPT - 89

Torodd Skarland arkitekt MNAL

DANADOK arkitektgruppe

REV. 25/8-9
NY FORSTUE



9

KOMETVEGEN 7.

Lisbet og Stein Andersen.

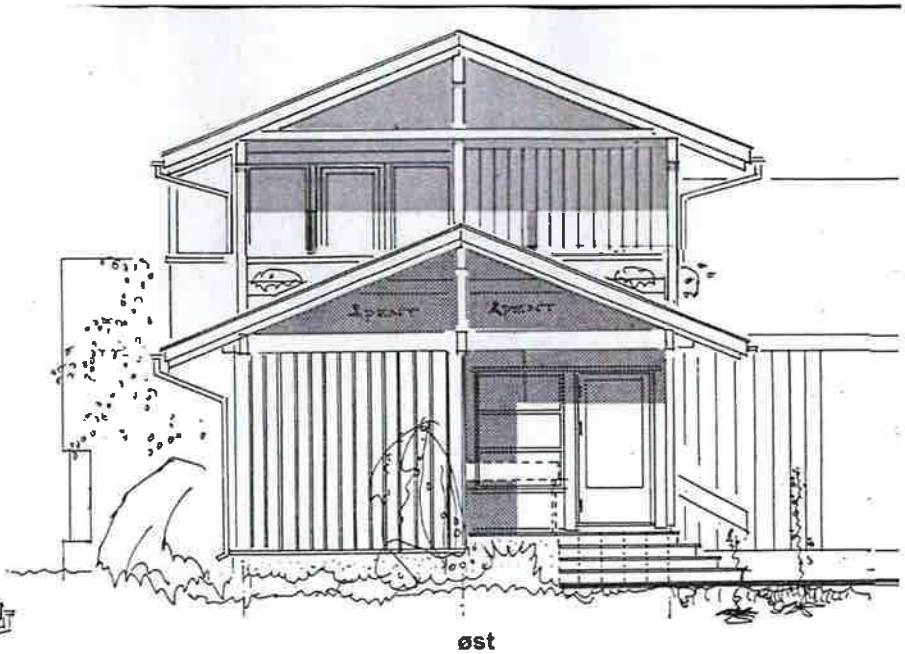
OPPBYGG M LOFTSTUE OG VERANDA

Byggesaksk...
2 8 SEPT. 1990
Dok.nr.
Ref.nr.

fasade syd

1:50
dat.: 89
Tegnet: SEPT.-89
Torodd Skarland
arkitekt MNAL

PANARK arkitektgruppe
Vilhelm Stenes gate 8



øst



vest

2 8 SEPT. 1990

10

KOMETVEGEN 7.

Lisbet og Stein Andersen.

OPPBYGG M LOFTSSTUE OG VERANDA.

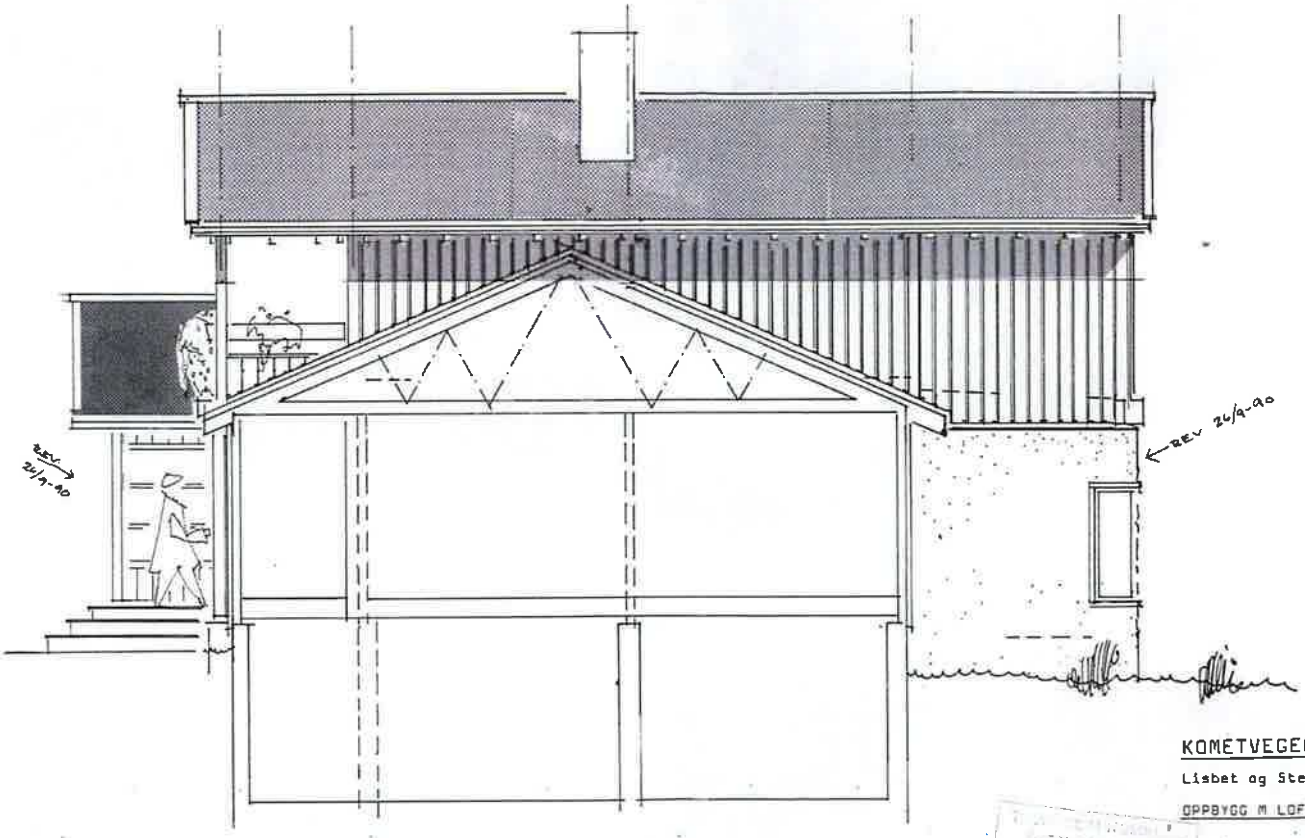
fasade Ø og V

1:50

PANARK arkitektgruppe

Torodd Skarland arkitekt MNAL

REV. 25/9-90
NY FORSTUE
VINDU VEST



nord

11

KOMETVEGEN 7.

Lisbet og Stein Andersen.

OPPBYGG M LOFTSSTUE OG VERAND

2 8 SEPT. 1990

fasade nord

1:50

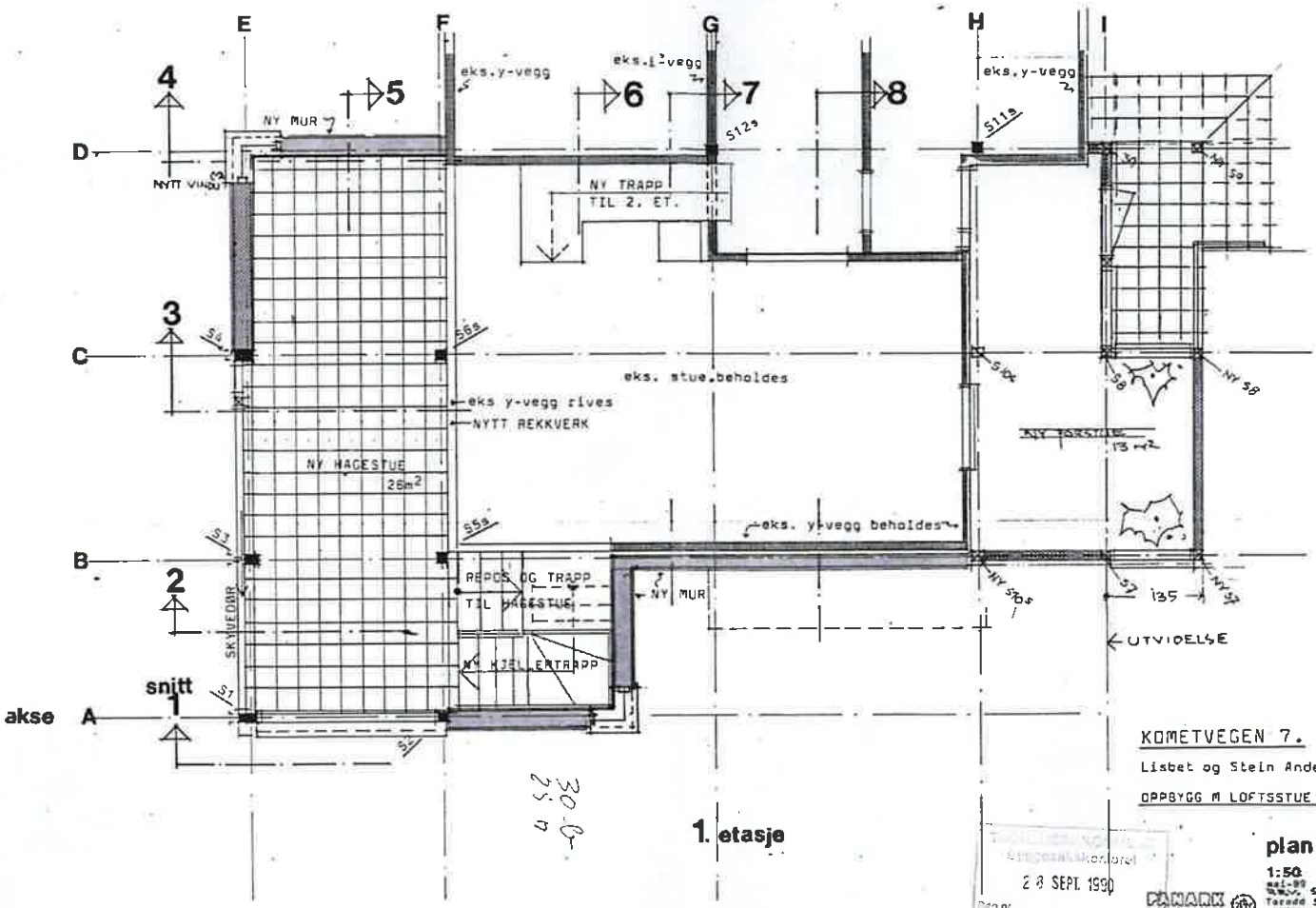
SEPT - 89

Torodd Skarland
arkitekt MNAL

REV 26/9-90
INNGANGSPARTI + FA

DANARK
Arkitektgruppe

Wilhelm Storms gate 1
1013 OSLO 10



KOMETVEGEN 7.

Lisbet og Stein Andersen.

OPPBYGG M LOFTSTUE OG VERAND

plan 1. etasj

1:50

mai-89

Tegn: SEPT - 89

Torodd Skarland

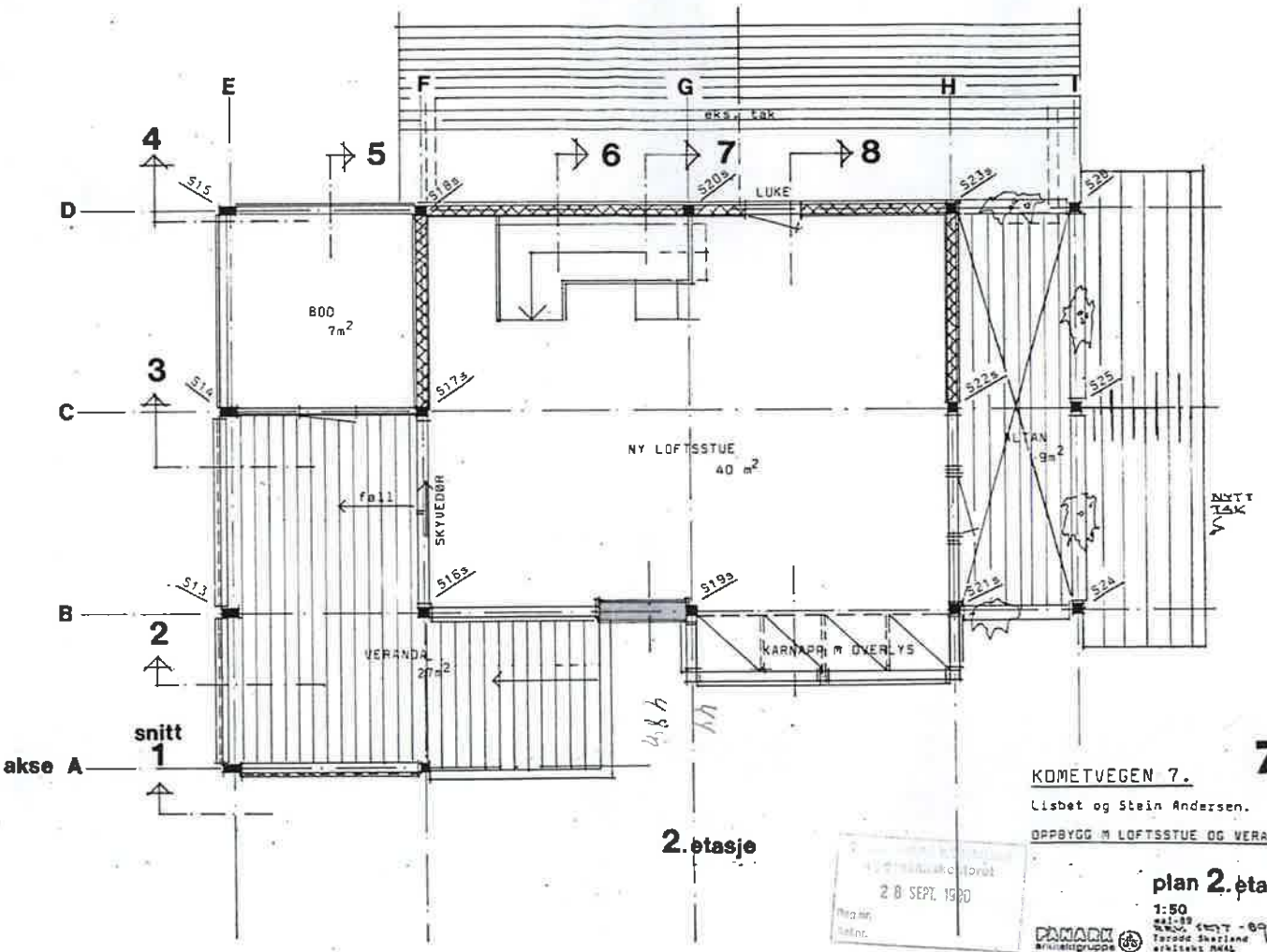
arkitekt MNAL

REV 27/8-90

NY FORSTUE

28 SEPT 1990

PANARK arkitektgruppe



2. etasje

KOMETVEGEN 7. **7**

Lisbet og Stein Andersen.

OPPBYGG M LOFTSSTUE OG VERANDA.

plan 2. etasje

1:50

sept-89

SEPT - 89

Torodd Skarland

arkitekt MNAL

REV. 25/8-90

NY FASTTUE

PANDOX Arkitektgruppe

Wilhelm Stenersgate 9 I

7013 TRONDHEIM

28 SEPT. 1990

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 1672/78

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Johs. Haugan
Kometveien 7

7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Kometvegen 7
BYGGHERRE	Johs. Haugan
BYGGEARBEIDETS ART	Tilbygg

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet ....3.10.1978.

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. .....

Arbeidet er besiktiget .....

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☐ for nevnte:

☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll 10.1.80.

_____

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

30 | Bygn.rådets j.nr. ROJO

G.nr. 77	Br.nr. 67	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Kometvegen 7		den 3.10.1978	Sak nr. B 1672/78

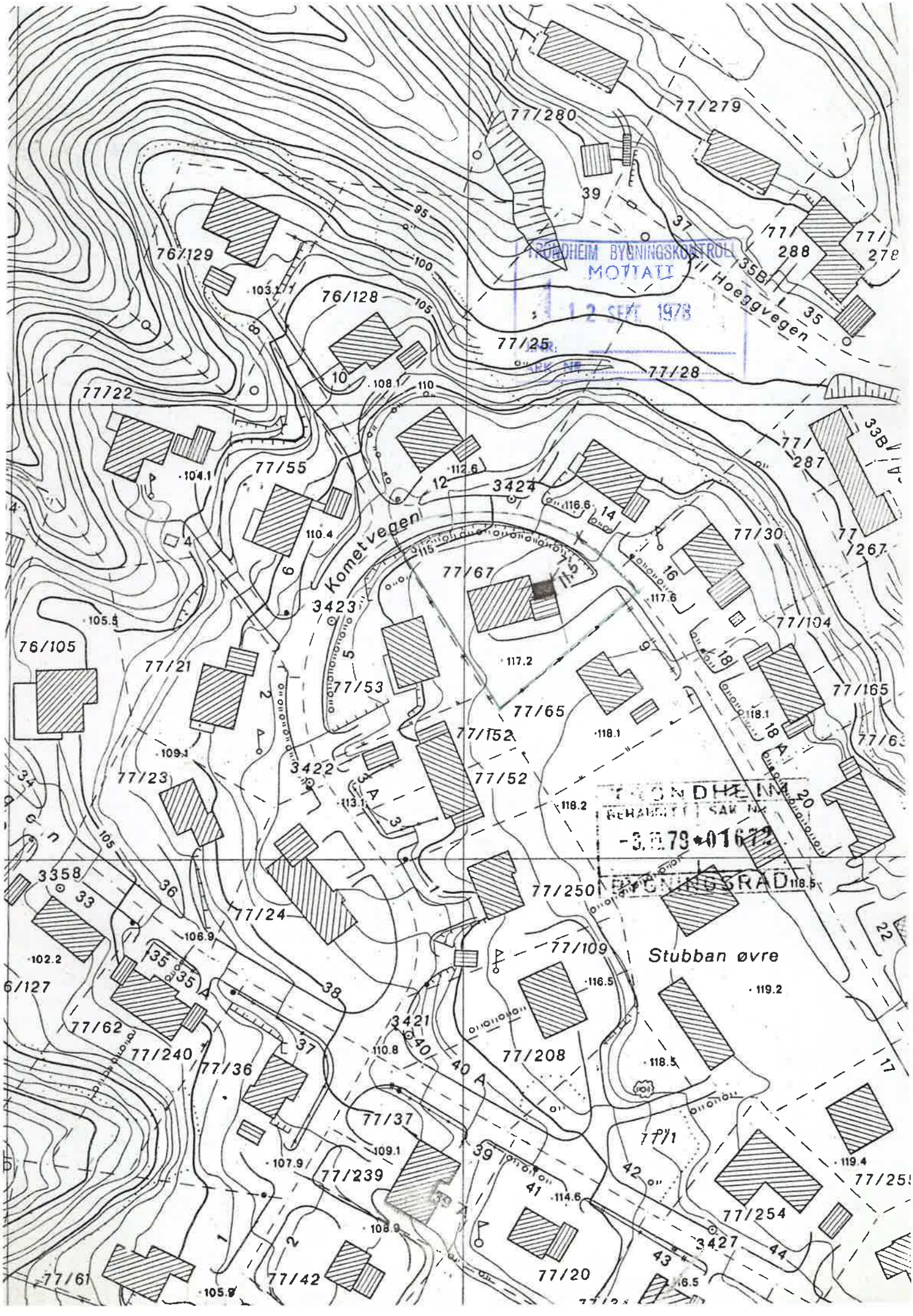
Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

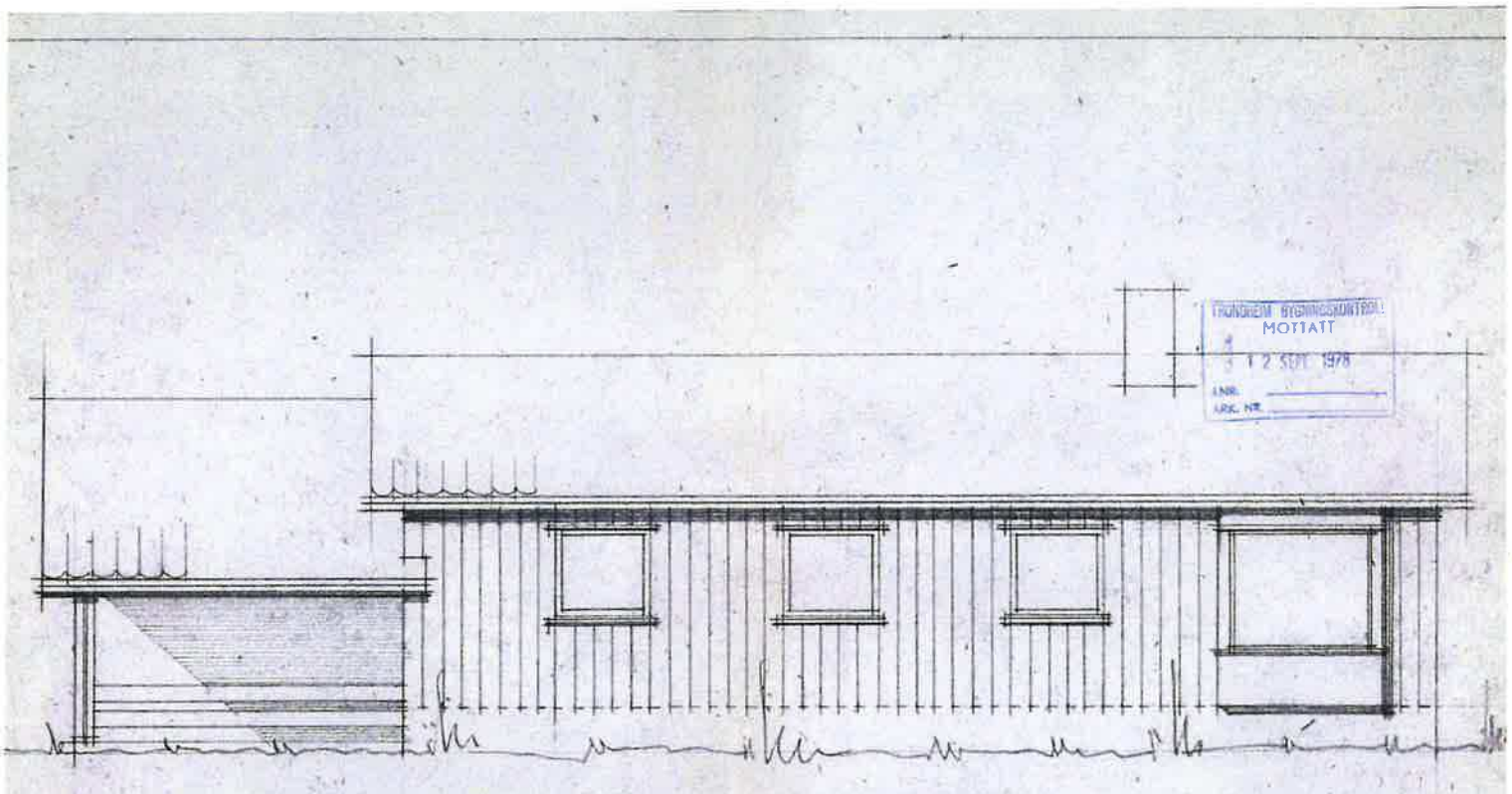
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding fra Johs. Haugan om tilbygg til bestående bolighus i Kometvegen nr. 7.
Tilbygget på ca. 13 m^2, som er fint utformet i forhold til bestående hus og garasje, skal inneholde redskapsbod.

Vedtak:

Planene godkjennes.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

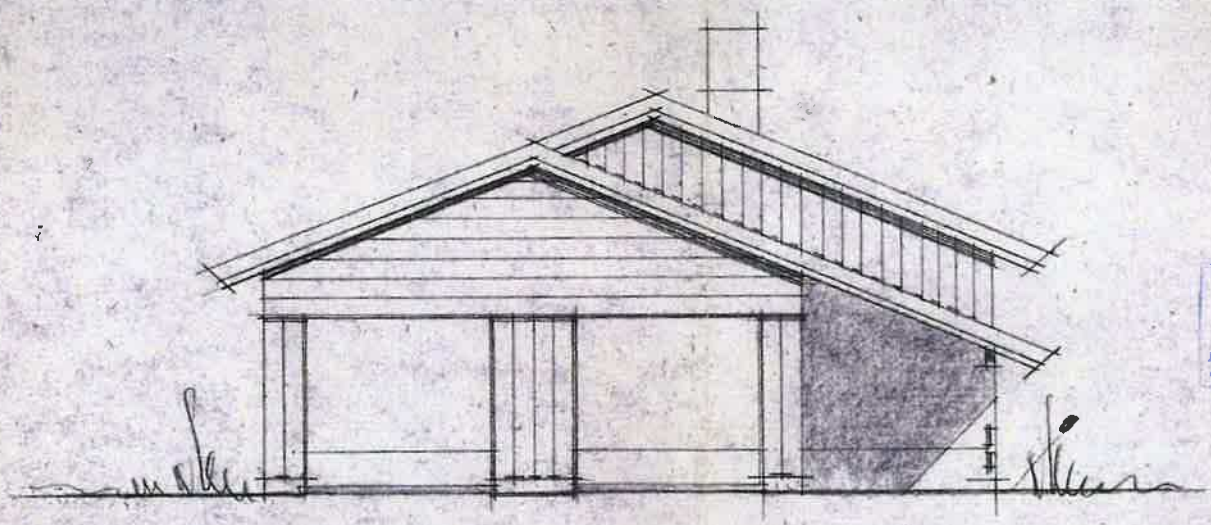

77/280
77/279
39
37
77/288
77/278
35B
35
Hoeggvegen
76/129
95
100
103.1
76/128
105
77/25
77/28
77/22
10
108.1
110
77/287
33B
77/55
104.1
112.6
12
3424
116.6
14
77/30
77/267
Kometvegen
110.4
115
77/67
11.5
16
117.6
3423
105.5
76/105
77/104
77/21
77/53
117.2
9
18
77/165
77/65
118.1
77/152
109.1
77/23
3422
77/52
113.1
118.2
3358
33
36
77/24
106.9
77/250
BRANNVASSRAD 118.5
102.2
77/109
Stubban øvre
35
38
116.5
119.2
6/127
77/62
3421
40
40 A
77/240
77/36
110.8
77/208
118.5
37
77/37
77/1
109.1
39
42
119.4
77/239
107.9
41
114.6
77/254
77/25
3427
44
43
77/61
77/42
77/20
105.8
116.5



MOT NORD M= 1:50

TRONDHEIM BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
12 SEPT 1978
LNR.
ARK. NR.

TRONDHEIM
-3079-01672
BYGNINGSRÅD



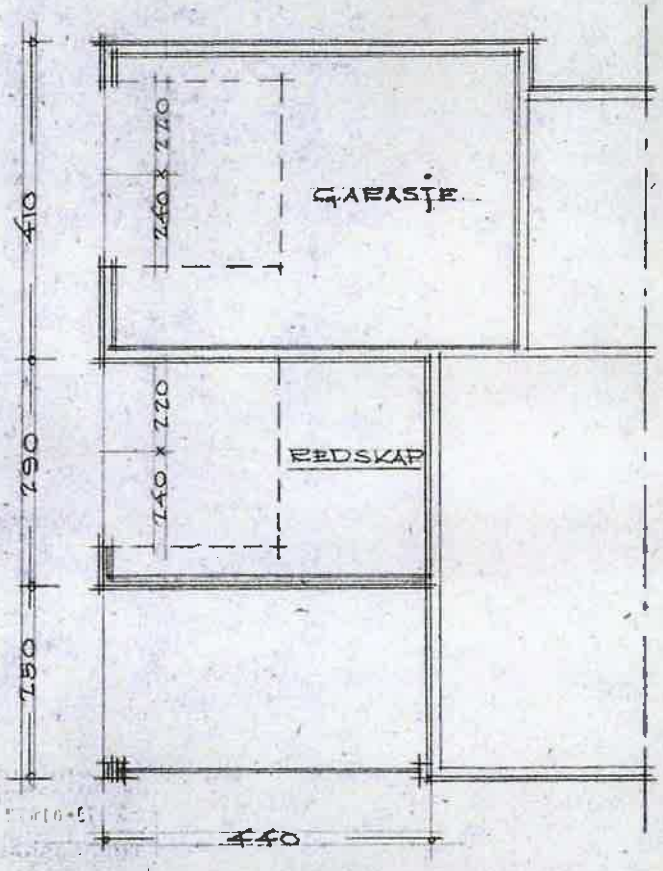
MOT ØST M. 1:50

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 SEPT 1978
J.NR.
ARK. NR.

TRONDHEIM
-3179-01672
BYGNINGSRÅD

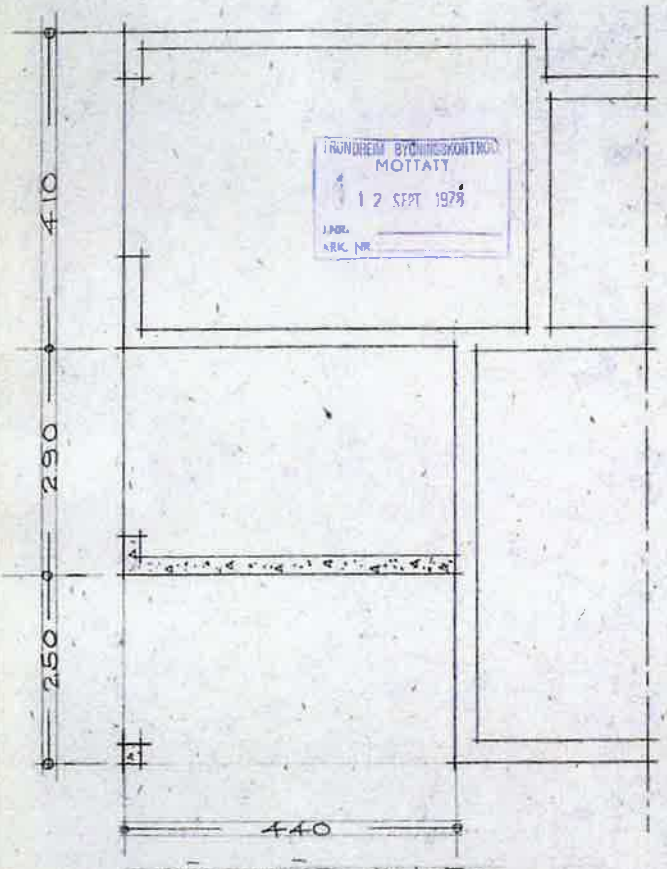
KOMETVEGEN NR-7
TILBYGG AV REDSKAPSBOD
T. HEIM, SEPT. 1978
(IE)

Kometv. 7



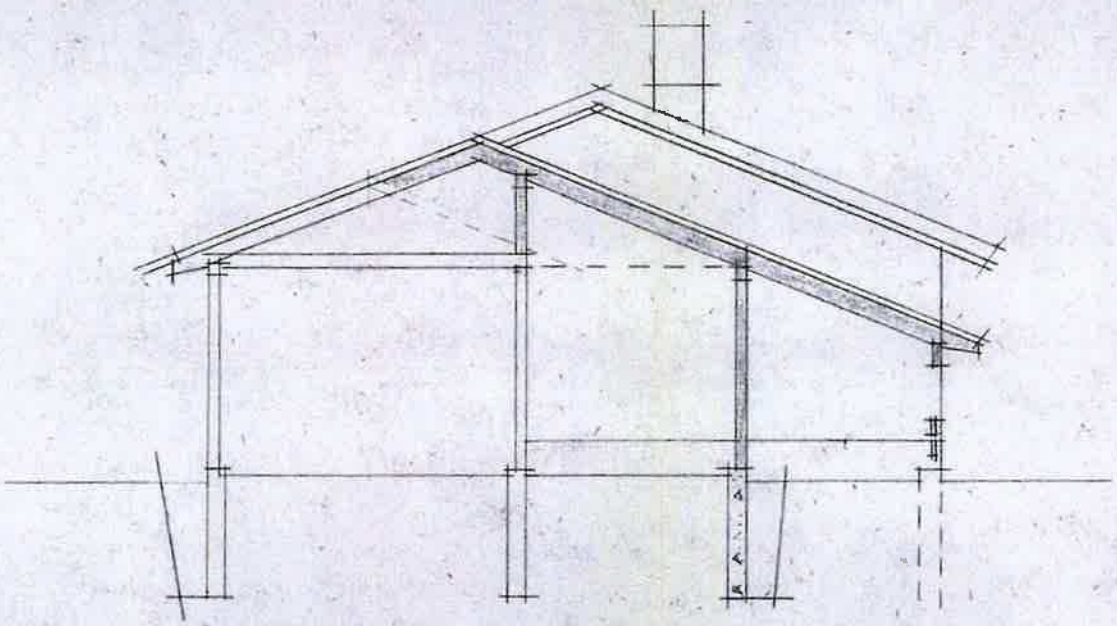
PLAN M. 1:50

NY VEGG MED SVALEFØR



GRUNNMUR M. 1:50

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 SEPT 1978
J.NR.
ARK. NR.



SNITT M: 1:50

TRONDHEIM
-3.MAI 1979-01672
BYGNINGSRÅD

STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 1320

J.nr. 247/63

BRUKSATTEST

Byggested: Kometvegen 7 g.nr.: b.nr.:

Byggherre: Johs. Haugan

Byggearbeidets art: Enebolig

Herved bevitnes at ovennevnte byggearbeide er lovlig utført og godkjent.

Anmerkninger:

Gebyr betalt den: Strinda bygningssjefkontor, den 1/2-68

Helserådets godkjennelse den:

bygningssjef

Bjørnums Trykkeri, T.heim 2000-3-61

STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 1320

J.nr. 247/63

Til helserådets formann:

Byggested: Kometvegen 7 g.nr.: b.nr.:

Byggherre: Johs. Haugan

Byggearbeidets art: Enebolig

I henhold til bygningsloven § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnt bygg.

Strinda helseråds jnr: Tilbakesendes bygningssjefen.

Ingen merknad.

A. Sørum

Trondheim
~~Strinda~~ helseråd, den 18/3.65

A. Weidemann

A. Weidemann

Asg. Bjørums Trykkeri, T.heim

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr. 246-247/63
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 11.3.63.	Sak nr. 63/144.

Situasjonskart og byggemelding fra Johs. Haugan på enebolig på Kometvegen nr. 7.

Vedtak:

Ad. situasjonskartet:
Tomten ansees byggeklar.
Som andel i gateopparbeidelsen må tomteeieren betale kr. 4000,- til kommunen før byggetillatelse blir gitt

Ad. byggemeldingen:
Huset tillates plassert som vist på original av situasjonskartet. Garasjen må klees innvendig med brannherdig kledning av minst klasse B-15, og den må luftes forskriftsmessig ved gulv og tak. Vegg mot soverom må utføres gasstett med asfaltpapp med sveisede skjøter. På rom som ikke får ovnsoppvarming må legges opp fast monterte elektriske ovner. Pipe gjennom blindloft må mures med enstens vange. Byggherren må rette seg etter sirkulærets avsnitt B og C, punkt 6, 11 og 25.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

Asg. Bjørlums Trykkeri, Trheim 3000-10-62

STRINDA
BYGNINGSKONTOR

Jour. 14 FEB 1963

Jur. /

Byggeanmeldelse

Sak nr. 630144 Mottatt 11. MARS 1963 STRINDA BYGNINGSRÅD

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til byggingsloven § 131.

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

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

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til byggingslovens § 131 anmeldes herved at der på gnr. [illegible] bnr. [illegible]

Nordvegen [illegible] nr. 7 agtes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og byggningens anvendelse)

Bygging av enebolig.

Strinda, den 12. februar 1963.

Byggherre: John Haugen Anmelder: Odd Jonsen

Adresse: Stubban Øvre Adresse: Middelfarts veg 5.

Ansvarshavende: [illegible]

Adresse: [illegible]

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

§ 132, pasus 1 a. Idet nærmeste plan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse [illegible] m²

Eldre bebyggelses areal 0 m²

Nye bygningers areal [illegible] m²

§ 132, pasus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Situasjonsplan.
Tegninger av planen, snitt og fasader.

§ 132, punktum 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, dens beregnede belastning pr. m², og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kapt. XXIII)

Byggegrunnen består av leire.
Fundamenteringen vil bli bestemt etter byggegrunnens beskaffenhet.

§ 132, punktum 1 d. Utførelse av hovedtakbekk og vannfallsrør:

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

Ikke aktuelt.

§ 132, punktum 2. Særlige konstruksjoner:

–

§ 132, punktum 3. Nabolorhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

–

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

–

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

Ikke aktuelt.

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

–

§ 66, punktum 2. Fremspring eller tilbakesetning av fasaden:

–

§ 66, punktum 3. Sokkelfremsprang:

–

§ 67, punktum 1. Balkonger, halvdører og lignende karnapper:

–

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

–

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

–

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

Ikke aktuelt.

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Oppmerksomheten henledes på at fasadens bygningsmessige ikke tillates brukt bygningsplasser av dårligere kvalitet enn 2nen mot i etasjehøst — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II - XI.
A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold):

Grunnmur, tykkelse 20 cm, av B-betong.

B.) Etasjene: Yttervegger utføres av 4" lett bindingsverk, isolert med 4" mineralullmatter. Utv. kles med 1 lag forhudningspapp og 7/8" utmerrumspanel. Innv. kles med 1 lag diffusjonstett papp og 3/4" panel, evt. 12 mm spanplater.

§ 81. Isolasjon:
Asfaltpapp legges på topp grunnmur.
Grunnmuren utvendig og innvendig over terreng strykes med asfaltemulsjon.

§ 82. Takbekking:
(Se dept. forskrifter kapt. XIII)

Tekking med 2 lag asfaltpapp (kval. B og A).

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
Kjellertrapp bredde 80 cm. Stigningsforhold 45°.

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

Sentralvarming i stue. Elekkr. panelovner i soverom. Kjøkken, bad, WC og vaskerom ventileres over tak. Kjeller, matkalv og bad ventileres gjennom yttervegg.

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

Romhøyde 1. et. = 250 cm.
" " kjeller = 220 "
Minste oppholdsrom = 7,5 m².
" " lysareal i oppholdsrom = 10 %.

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

Rom for vask og tørring av klær i kjeller.
Det samme gjelder for matvarer og brensel.
Oppbevaring av klær i kotter i 1. etasje.

§ 109. Klosetter:

Separat WC i 1. etasje.

§ 148. Inngang:

–

Ytterligere opplysninger:

–

Gjeldende servitutter:

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

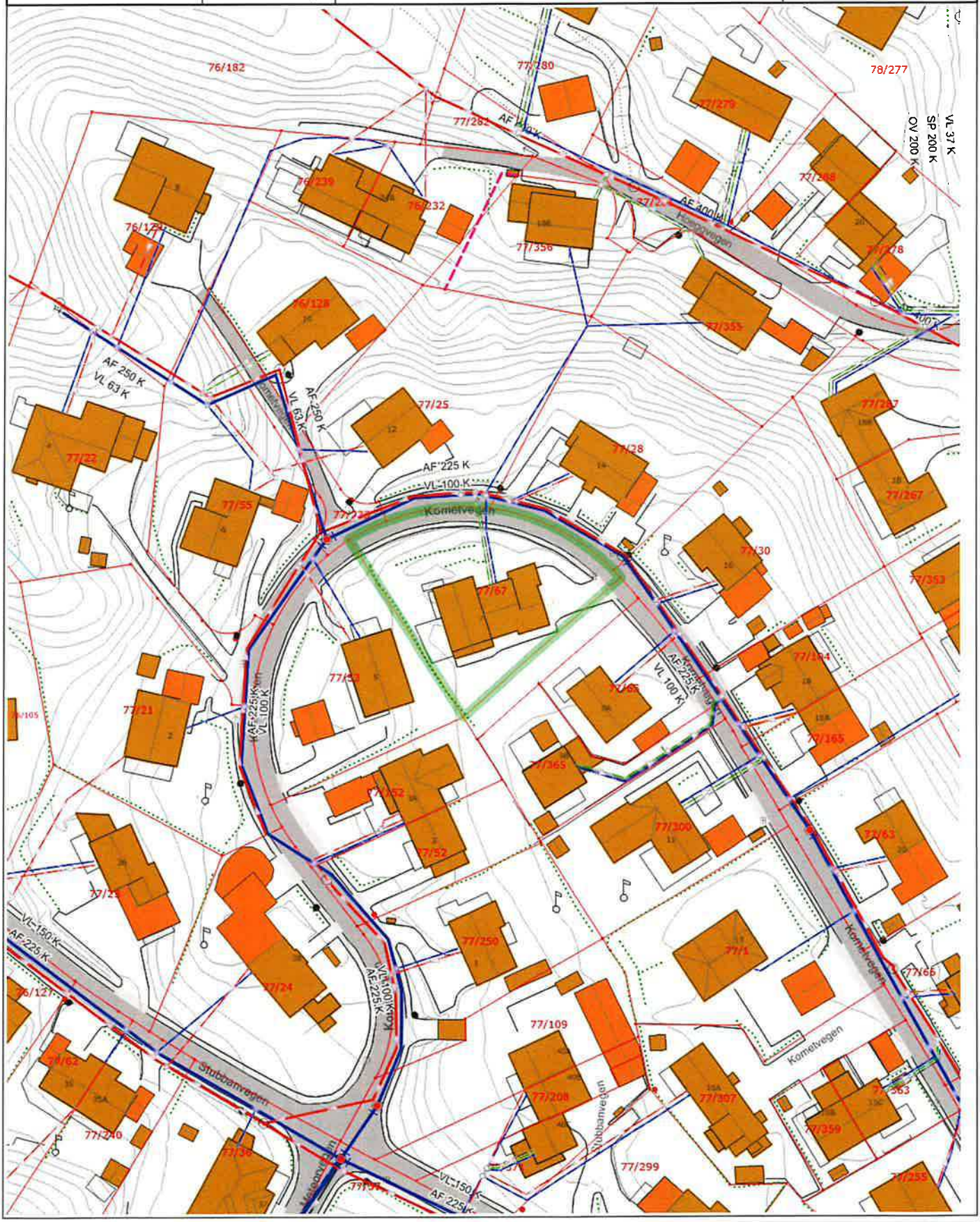
Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

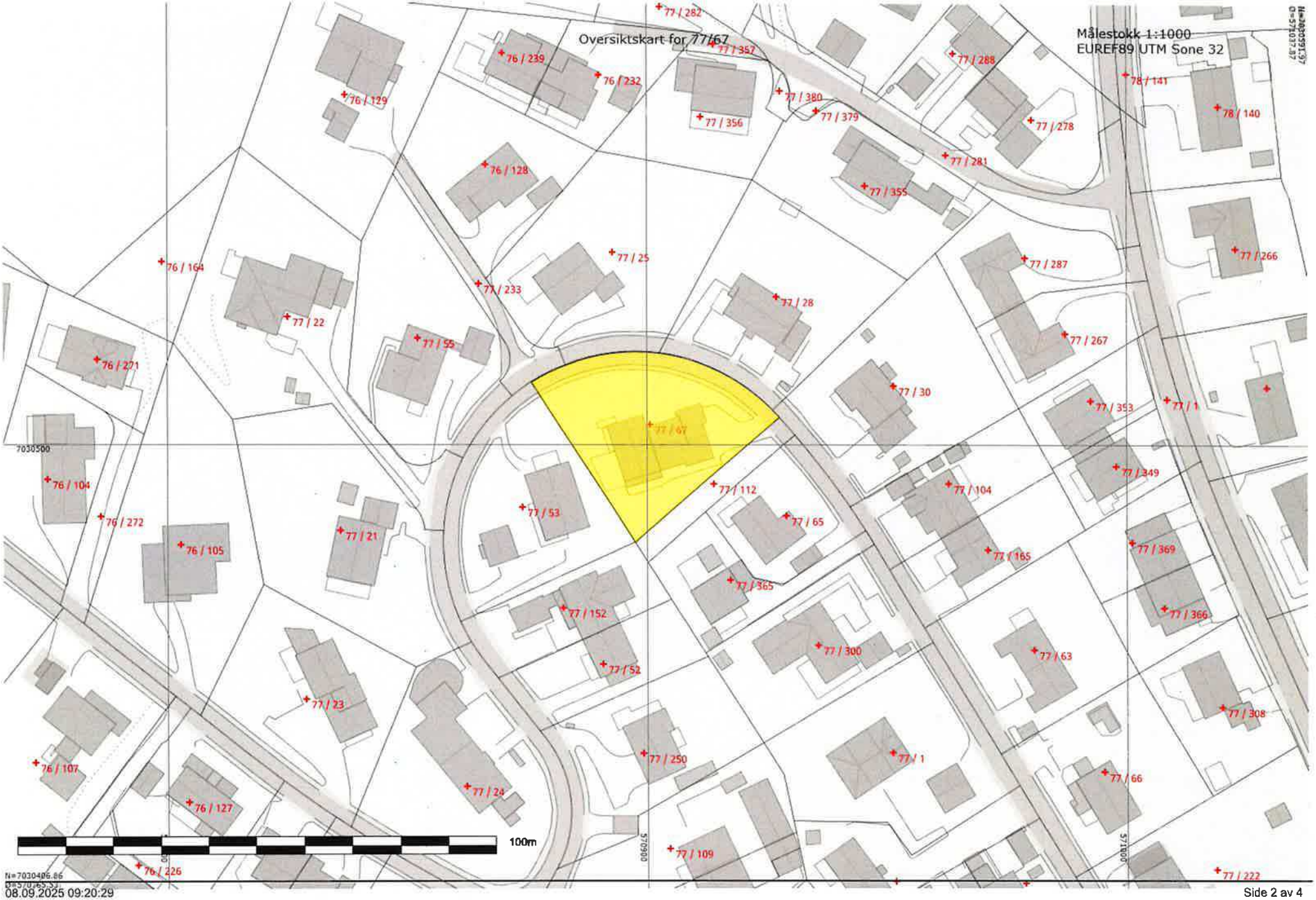
Eiendom:	Gnr: 77	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kometvegen 7 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				

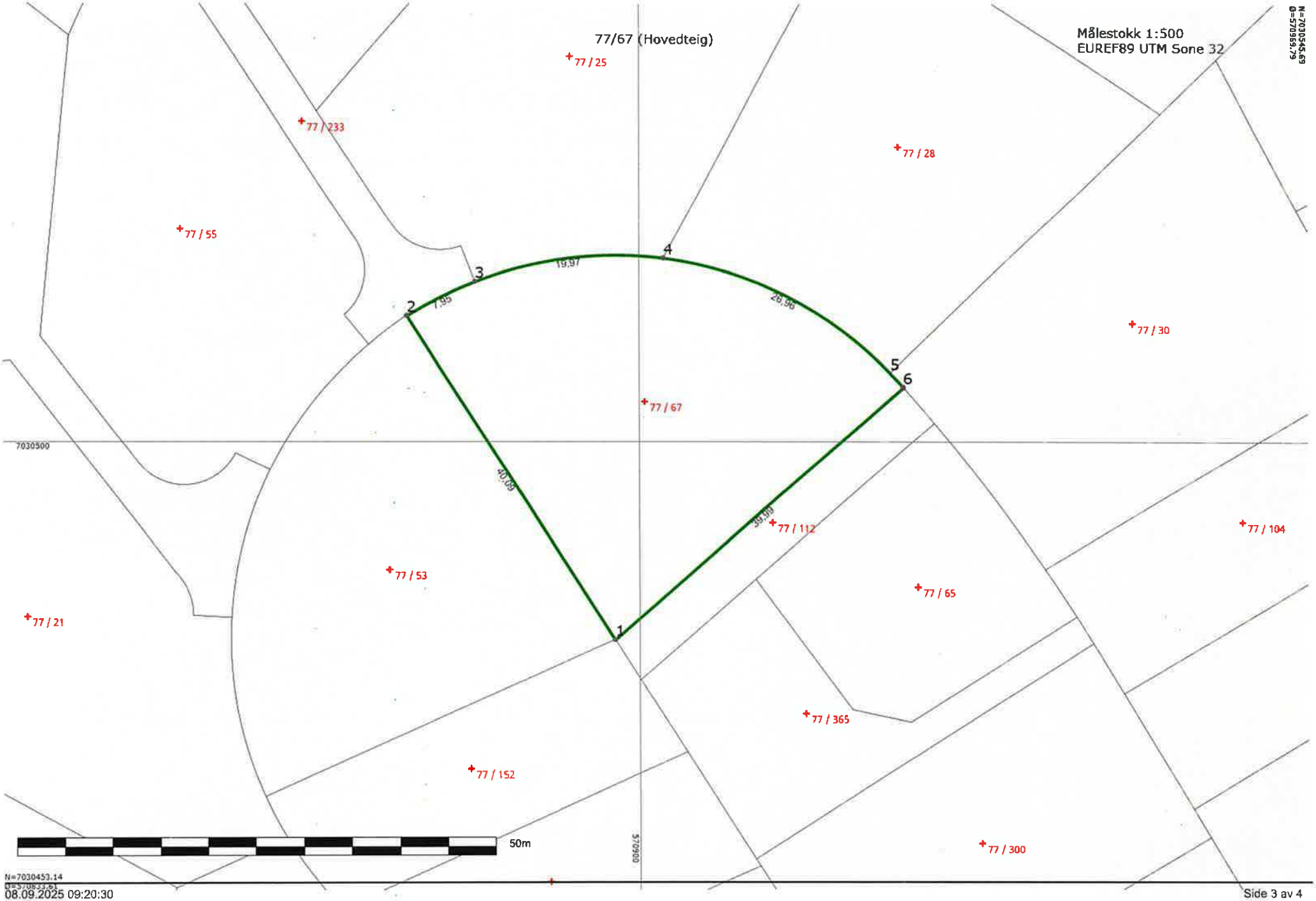
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Søknad om deling etter 2014 (linje)
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Sti
- Elv og bekk
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo


Oversiktskart for 77/67
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
77 / 67
77 / 282
77 / 357
76 / 239
76 / 232
76 / 129
77 / 356
77 / 380
77 / 379
77 / 288
78 / 141
78 / 140
77 / 278
77 / 281
77 / 355
76 / 128
77 / 25
77 / 233
77 / 28
77 / 287
77 / 266
76 / 164
77 / 22
77 / 55
77 / 267
76 / 271
77 / 30
77 / 353
77 / 1
77 / 349
76 / 104
77 / 112
77 / 104
77 / 53
77 / 65
76 / 272
77 / 21
76 / 105
77 / 165
77 / 369
77 / 365
77 / 366
77 / 152
77 / 300
77 / 63
77 / 52
77 / 23
77 / 308
77 / 250
77 / 1
76 / 107
77 / 66
77 / 24
76 / 127
77 / 109
77 / 222
76 / 226
100m
7030500
570900
571000

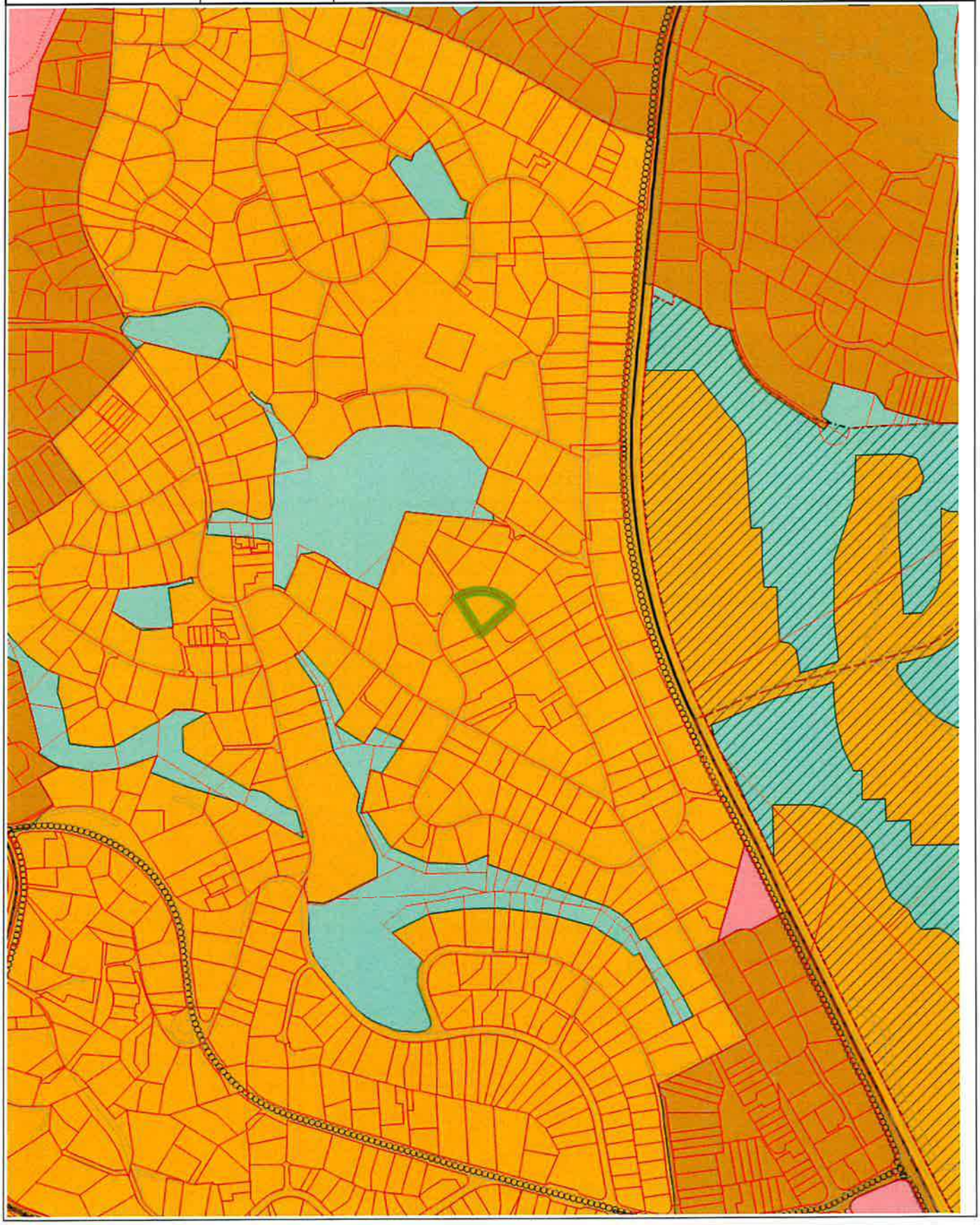

77/67 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7030545.69
Ø=570959.79
77 / 25
77 / 233
77 / 28
77 / 55
77 / 30
77 / 67
77 / 112
77 / 104
77 / 53
77 / 65
77 / 21
77 / 365
77 / 152
77 / 300
1
2
3
4
5
6
7,95
19,97
26,96
40,09
39,99
7030500
570900
50m
N=7030453.14
Ø=570833.81
08.09.2025 09:20:30
Side 3 av 4

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 77	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kometvegen 7 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Veg


Framtidig turveg / turdrag


Hovedvegnett sykkel


Offentlig eller privat tjenesteyting


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Hensyn bevaring kulturmiljø


Kollektivtrase


Byggesone 2

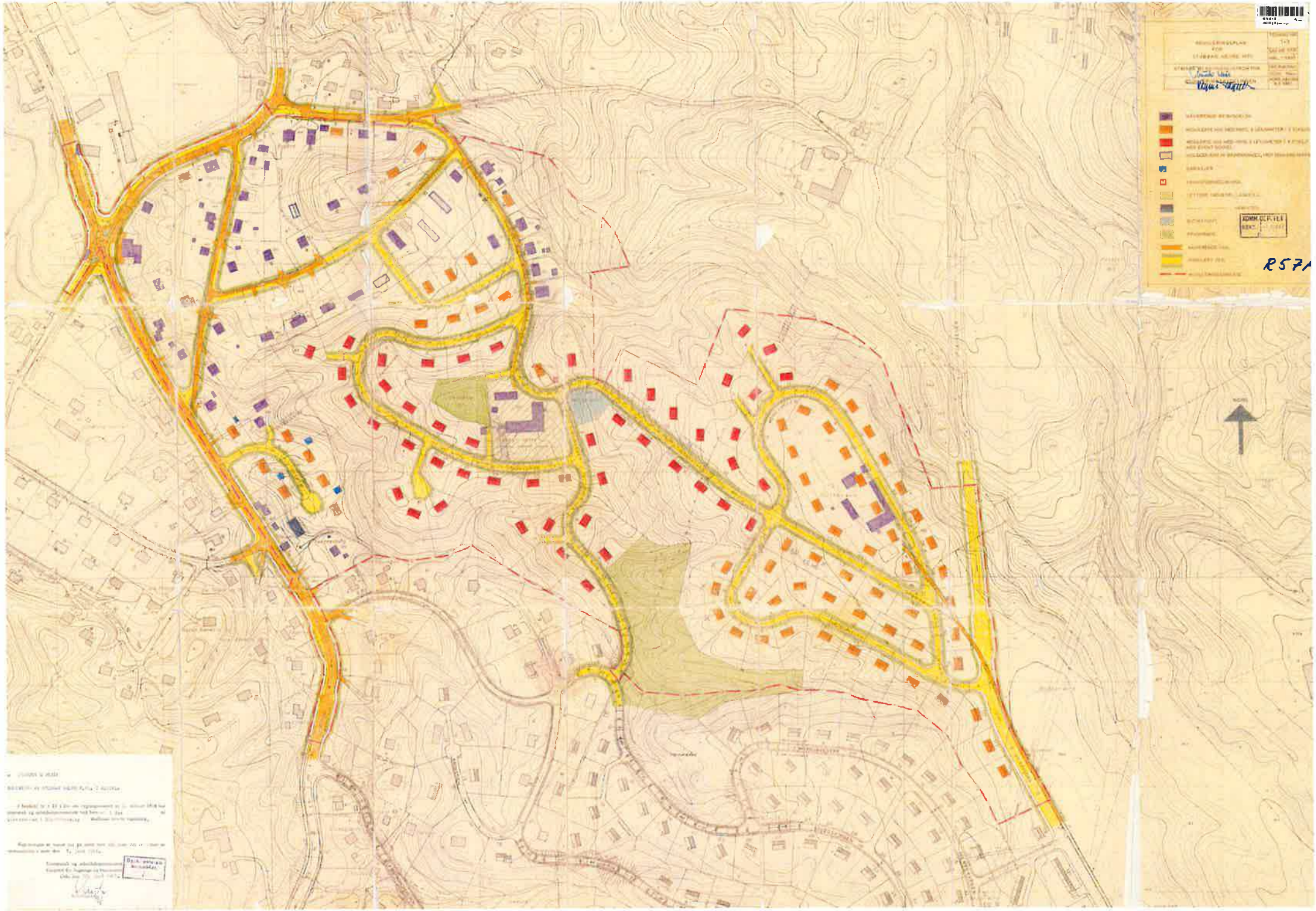

Blå/grønnstruktur


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Turveg / turdrag


Hovedveg


Byggesone 3

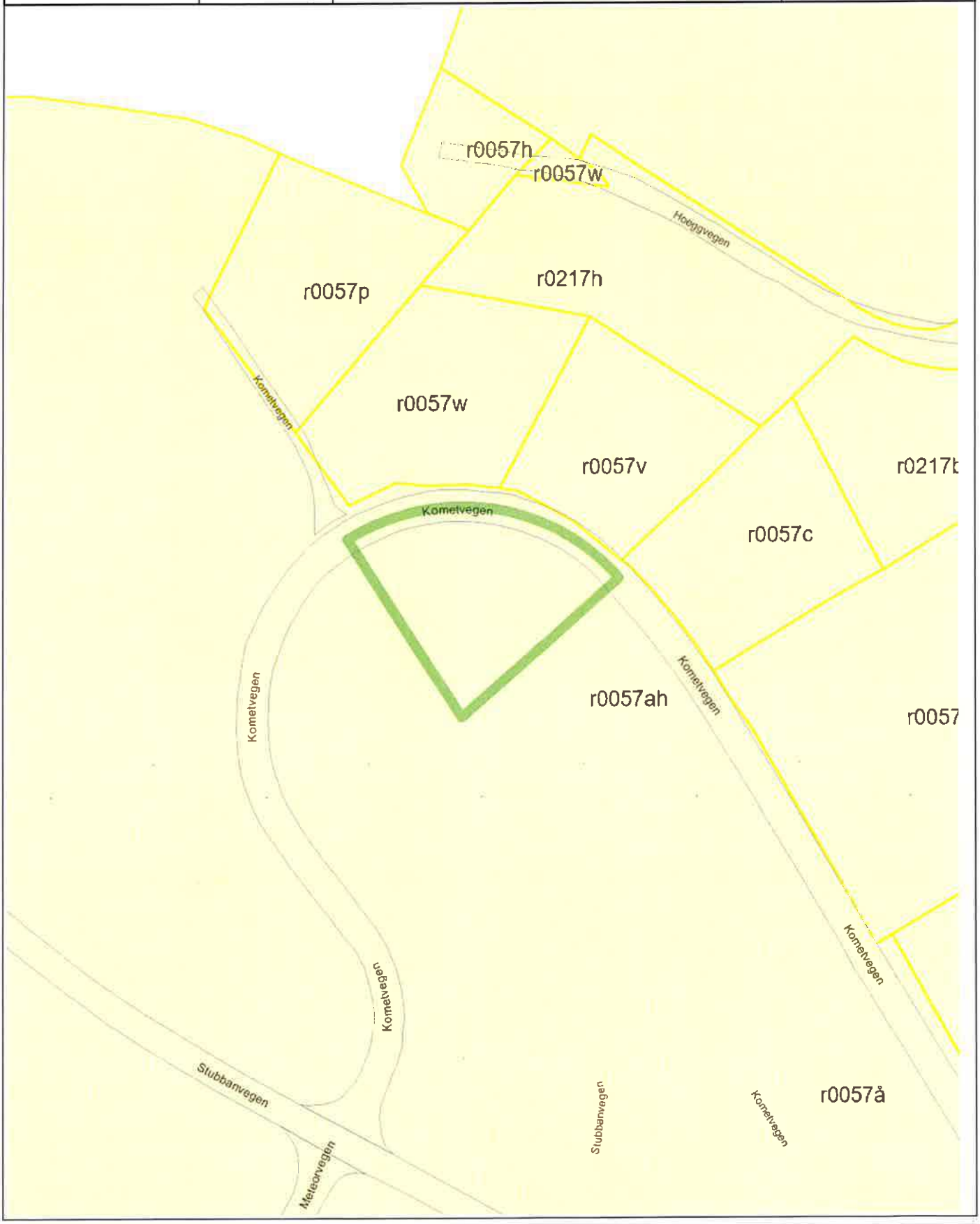


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 77	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kometvegen 7 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

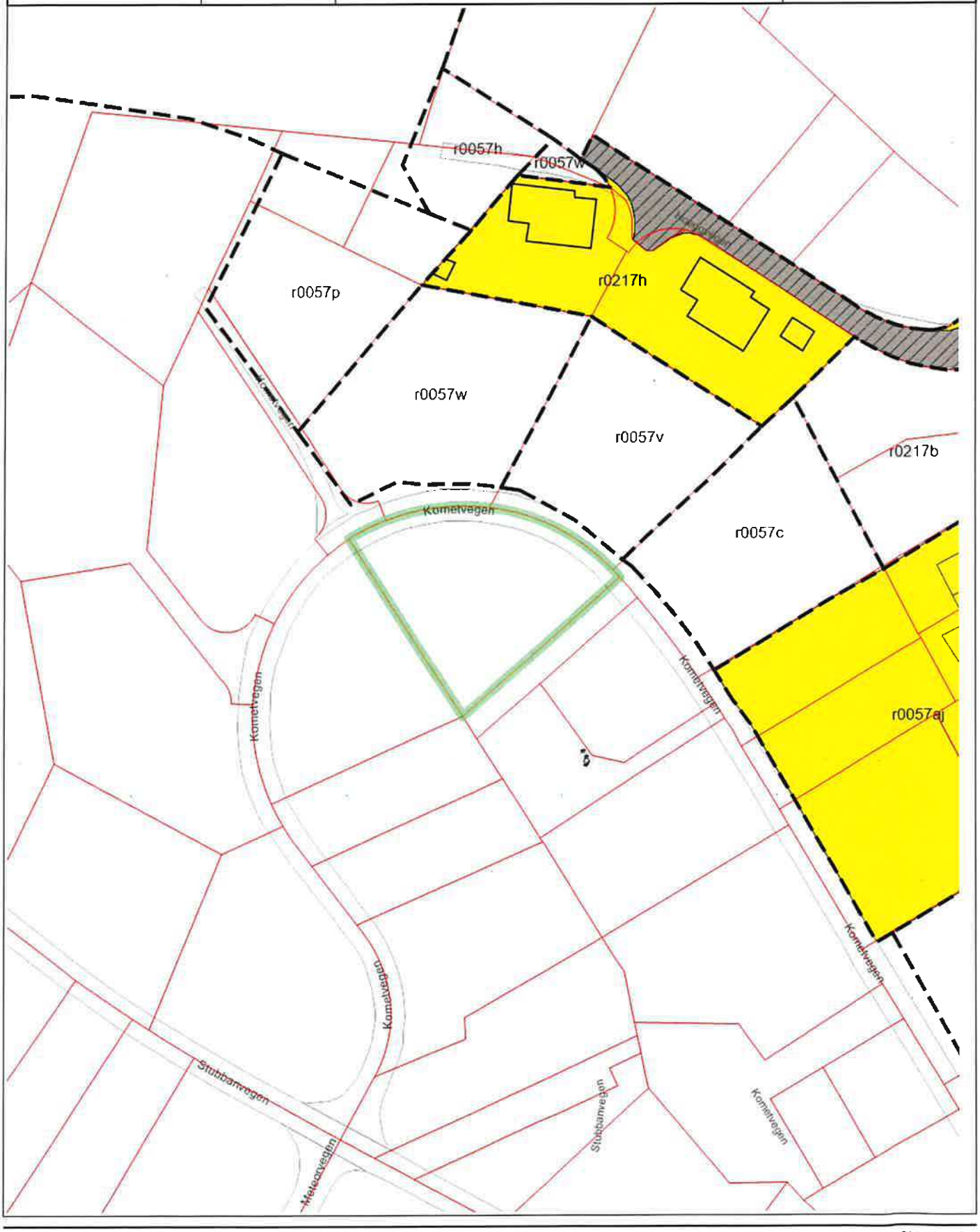
Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 77	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kometvegen 7 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

RpFormålGrense

RpGrense

Regulert tomtegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Bolig .

Felles avkjørsel

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R57a

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 22.06.61.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STUBBAN NEDRE 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 etter dets skjønn ikke forstyrrer helhetsinntrykket, tillate mindre endringer av husenes plassering.

2. På hver enkelt tomt kan det bare føres opp ett våningshus. Bygningsrådet kan dog tillate unntak for større områder som bebygges av byggelag. Hvor terrenget passer for det, kan bygningsrådet tillate at grupper av småhus endres til rekkehus. Uthus og garasjer skal bygges i sammenheng med våningshuset. Fra denne siste bestemmelsen kan bygningsrådet gjøre unntak når terrenget, etter bygningsrådets skjønn, passer for frittliggende plassering og når det gjelder eldre bebyggelse.

3. De viste veger skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som Strinda ingeniørvesen bestemmer. Bygningsrådet kan tillate de justeringer av vegføringer og veghøyder som i forbindelse med dette arbeide finnes påkrevet.

4. Avplanering av tomtene skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Oppfylling av deler o.l. tillates ikke utført uten godkjenning av Strinda ingeniørvesen.

5. Ved off. veger gjelder veglovens bestemmelser om gjerder og ved kryss mellom off. veg og regulert gate åpen for kjøretrafikk, gjelder veglovens bestemmelser om byggeavstand. I slike kryss tillates ikke trær, busker eller liknende av over 1,0 m høyde over vegplanet innenfor et område som begrenses av rette linjer mellom punkter beliggende i vegens midtlinje og 40 m fra disses skjæringspunkt.

6. Eventuell inngjerding må ikke være høyere enn 80 cm.

7. Det er ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje. Takverket skal ligge helt nedpå loftsbjelkelaget ute ved raften, det vil so at det ikke tillates knestokk ute ved raften.

8. Utenom området ved gårdsbebyggelsen på Stubban nedre, hvor det er tillatt lettere industri, tillates ikke igangsetting av industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende.

9. Butikker kan tillates innredet der hvor det er vist på planen.

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

11. På de inntegnede friområder tillates bare oppført bygninger for barnehage, leskur og liknende som naturlig hører med til lekeplassen.

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.

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:
Kometvegen 7, 7036 Trondheim
Gnr. 77, Bnr. 67 og Gnr. 77, Bnr. 112, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251103

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@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.
