PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

LANGÅSMYRA 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251235

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Diana Visnevskaja	Valdemar Visnevskij

Gateadresse
Langåsmyra 11

Poststed	Postnr
BOSBERG	7070

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: WaterCirkles Forsikring

Polise/avtalenr.: 100582382

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: 114251235

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2020 Februar ble utført bad i kjeller, ble lagt membran og flis av HaBo Boligservice AS. 2022 ble utført 2 stk. baderommet i hoved etasje med membran og flislegging av HaBo Boligservice AS.

Arbeid utført av: HaBo Boligservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alle rør i huset er nye, sluk var oppgradert av Myran Rørservice AS og Rørtjenester AS.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var meldt til Byggesakskontoret Trondheim kommune.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2022 mars det ble oppført ny Schiedel Permeter Vent Stålpipe , Ø 150mm røykkanal.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2023 Det har vært mus i lofte som har kommet via et kanal til rør til varmepumpe. Etter på ble utført tiltak til å tette hull på utsiden ved takterrassen og etter det var det aldri mus eller andre skadedyr i huset.

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: Det ble byttet helle el-installasjon i huset fra 2020 til 2022

Arbeid utført av: Blåsmo Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varmepumpe ble montert av Melhus Elektro Varmepumper AS i 05.2022 ; Balansert ventilasjon ble montert av Teknisk Ventilasjon AS i 10.2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251235

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Helle huset ble oppuset fra 2018 til 2023. I 2025 bruksendring av kjeller fra hoveddel til tilleggsdel.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggesakskontoret i Trondheim kommune

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

Beskrivelse: I Trondheim kommune finnes en regulerings plan ,,r0222,, fra 1985år.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Septiktanken er gravd ned på nabotomt (Langåsmyra 9) fra tidligere 1980 år, men ved neste utskifting av septiktanken den må settes på egen tomt.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen Radonkonsentrasjon og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m3 betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m3, men med 200 Bq/m3 som den mest sannsynlige verdi.

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: Årsmiddelverdi 20 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja,mangler ferdig attest på gjerde med Naboen ved siden av på Langåsmyra 17A;17B per idag står det stolper(søyler) på tomte grenser som er klargjort til å bygge gjerde.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fremtids-kontrakt på søppel huset, på Bjørn Eriksens tomt. Avtale på bruksrett, og vedlikehold. Søppel huset satt opp/ restaurert på dugnad, høsten 2023. Bygg utgifter delt på tre. Avtale med Trondheim renholdsverk: Vi er enige i at vi betaler 1/3 part hver på renoverings utgifter. Vi er enige i, at alle har ansvaret, for fremtidig orden/renhold og vedlikehold. Langåsmyra 7,Langåsmyra 26, Langåsmyra 11.

Document reference: 114251235

Tilleggskommentar

Ved bygging av kjellerbod i 2023 ble det lagt et ekstra drensrør under den nye delen av kjelleren, som munner ut i en drenskum ved inngangen til kjelleren. Dette er for å samle opp ekstra vann fra terrenget rundt huset på sørsiden. I kummen står det en pumpe som leder vannet videre til drenssystemet på nordsiden av huset. Pumpen må sjekkes årlig.

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: 114251235

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Diana Visnevskaja	7be4ad6b8ba68553416a b9968866108a99efe7a6	05.11.2025 14:14:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Valdemar Visnevskij	20903a519df37114a7fffe4 0979cd97ddb7c42f1	05.11.2025 14:18:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251235

→ 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

Langåsmyra 11
7070 BOSBERG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1951
BRA:	166 m^2
BRA-i:	107 m^2
Rapportdato:	11.11.2025 (Gyldig til 11.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	30	3	1	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Langåsmyra 11
7070 Bosberg

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37769

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Støttemur	TG- gis på bakgrunn av manglende gjerde mot nabo.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG-2 settes på bakgrunn av saltutslag i bod i kjeller.
Avløpsrør	TG-2 på grunn av de eldste deler av utvendig avløpsrør er passert 25 år
Vannledninger	TG-2 på grunn av alder på utvendig vannledning fra kommunal tilkobling.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Grunnmuren er utforet og gjennkledd.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjeller er innredet for varig opphold, men kjeller er ikke godkjent til dette formålet.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er avvik på krav om dagslys for soverommet på grunn av rommets størrelse i sokkel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.11.2025

Rapportdato
11.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Diana Visnevskaja** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Valdemar Visnevskij** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke blitt fremlagt og er dermed ikke gjennomgått i forbindelse med utarbeidelsen av denne tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten er derfor basert utelukkende på befaring, tilgjengelig dokumentasjon og visuelle observasjoner. Det tas forbehold om forhold som kunne vært opplyst i egenerklæringsskjemaet.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Langåsmyra 11, 7070 Bosberg**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**266**	Bruksnr:	**6**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1951** - Renovert i 2018 og frem til 2023.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel.
Taket har saltaksform tekket med Stålplater.
Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Bygget bad i kjeller, ble lagt membran og flis av Habo Boligservice	Nei
2020	ble utført 2stk.bad i hoved etasje med membran og flislegging også av HaBo Boligservice AS. Alle rør i huset er nye, sluk ble oppgradert av Myran Rørservice AS og Rørtjenester AS.	Nei
2022	Ny Schiedel Permeter Vent Stålpipe , Ø 150mm røykkanal	Nei
2021-2022	Det ble lagt nytt tak på huset i April 2021. Nytt panel på fasade i November- Desember 2021. Takterrasse ble bygget Juli 2022	Nei
2020-2022	Det ble byttet helle el-installasjon i huset av Blåsmo Elektro AS.	Nei

2022	Varmepumpe ble montert av Melhus Elektro Varmepumper AS. Balansert ventilasjon ble montert av Teknisk Ventilasjon AS.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	46	0	46	0	0
1. etasje	120	107	13	0	10
Totalt m²	**166**	**107**	**59**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	49	0	49	Bad	4 X Bod
1. etasje	107	107	0	Entre, 3 soverom, stue, kjøkken, spisestue og 2 bad.	
Totalt m²	**156**	**107**	**49**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Det er grunnmur og støpt plate på mark ihht selger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm utbygging 2018-2020.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-1**

Dreneringen er utført rundt bolig ifbm utbygging ref dagens eier.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren i bod. Dette legger i et område som ikke er utsatt for tilsig av vann eller som ligger åpent på utsiden, kan være kappilært opptrekk.

Det er foretatt hulltakking på soverom, uten å få utslag på fukt der. Se også punktet rom under terreng.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong, Multimur (Støpt betong med multielement)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU

Grunnmuren er utforet og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Det er satt opp gabionmurer mot skråning og nabo.

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

Oppsummering av støttemur	TG-3

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sette opp gjerde på gabionmur. Fundament til gjerdet er satt opp.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet

Det er innredet kjeller med entre/gang, soverom, bad, stue og kjøkken.
(rommene er ikke godkjent til varig opphold.)

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Kjelleren ble pusset opp i 2020. Og ble benyttet av dagens eiere mens de pusset opp hoveddelen.

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

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, dette er synlig i bod i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av fukt og årsak anbefales.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Terrasse i impregnert trevirke og glassrekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse ble bygget i 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.6 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Det er etablert takterrasse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrasse, er etablert på deler av boligen og inngangsparti.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Heve skyvdør på stue og på soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er byttet i 2021, ref dagens eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Det er stående kledning på boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Panelet og huset er i sin helhet pusset fra og med 2019/20, panelet ble lagt nytt i 2021.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

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

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Loft over liten del av huset (gammeldel på 5-6m2) Det er ikke ståhøyde på loftet. Loftet er benyttet som teknisk rom for ventilasjon og inntak til varmepumpe.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Renner og nedløp ble byttet når huset ble rehabilitert 202/21

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

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Flatt tak

Huset er et opprinnelig salttakkonstruksjon, men ved rehabilitering ble det anlagt flat tak på deler av huset som i dag utgjør takterrasse, og flat tak over soverom/bad.

Inspisert fra	Fra bakken, Annet

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige/terrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.12 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater, Pappshingel

Taket er tekket med lakkerte stålplater og pappshingel.

Inspisert fra	Via stige, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking ble foretatt under rehabilitering av huset i 2020/21

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra takterrasse.

6.13 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak **TG-1**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Ildsted er plassert i stuen, med stålpipe ut over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: Stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, kombinert kjøle og fryseskap og oppvaskmaskin.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjeller er innredet for varig opphold, men kjeller er ikke godkjent til dette formålet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er avvik på krav om dagslys for soverommet på grunn av rommets størrelse i sokkel.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er brannvarsler i tak og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløp er byttet under rehabiltering av huset.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Deler av avløpsanlegg på utsiden av huset fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast

Det er vannrør av rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Alle innvendige rør ble byttet under rehabilitering av huset.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Elektrisk

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

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe på stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er fra 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
2022	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon i hoveddelen av huset.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Balansert ventilasjon ble montert i 2021	
Når var siste service på anlegget?	
2021	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.24 Våtrom: Hovedbad



Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet har overflater på vegg en kombinasjon av baderomsplater og flis. Gulvet er av flis, med nedsenket sone for dusj, denne er også flislagt med mindre fliser. Nedsenkingen av dusjsone er 1,5-2 cm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble totalrehabilitert i oktober 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne, badekar som er plassert i nedsenket dusjsone, det vil derfor være mulig å anlegge dusj uten badekar.

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Balansert ventilasjon med tilluft under baderomsdøren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

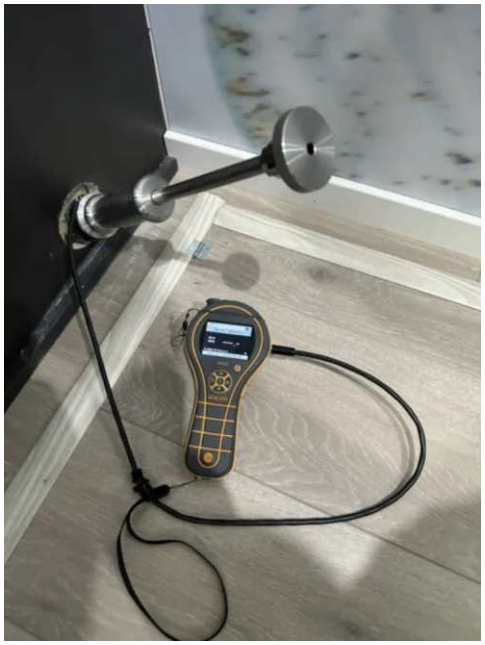
Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt bilder tatt under oppføring.	

6.25 Våtrom: Gjestebad



Overflate

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble totalrenovert i 2022	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er veggmontert toalett med innebygd sisterne, servant og dusj med dusjdører.

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

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
balansert ventilasjon, med tilluft mellom dør og terskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg på stue inn mot våtsone.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Bad i kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv med varmekabel, baderomsplater på vegg og malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjkabinett, toalett, servantskap med servant og opplegg for vaskemaskin.

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

Ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

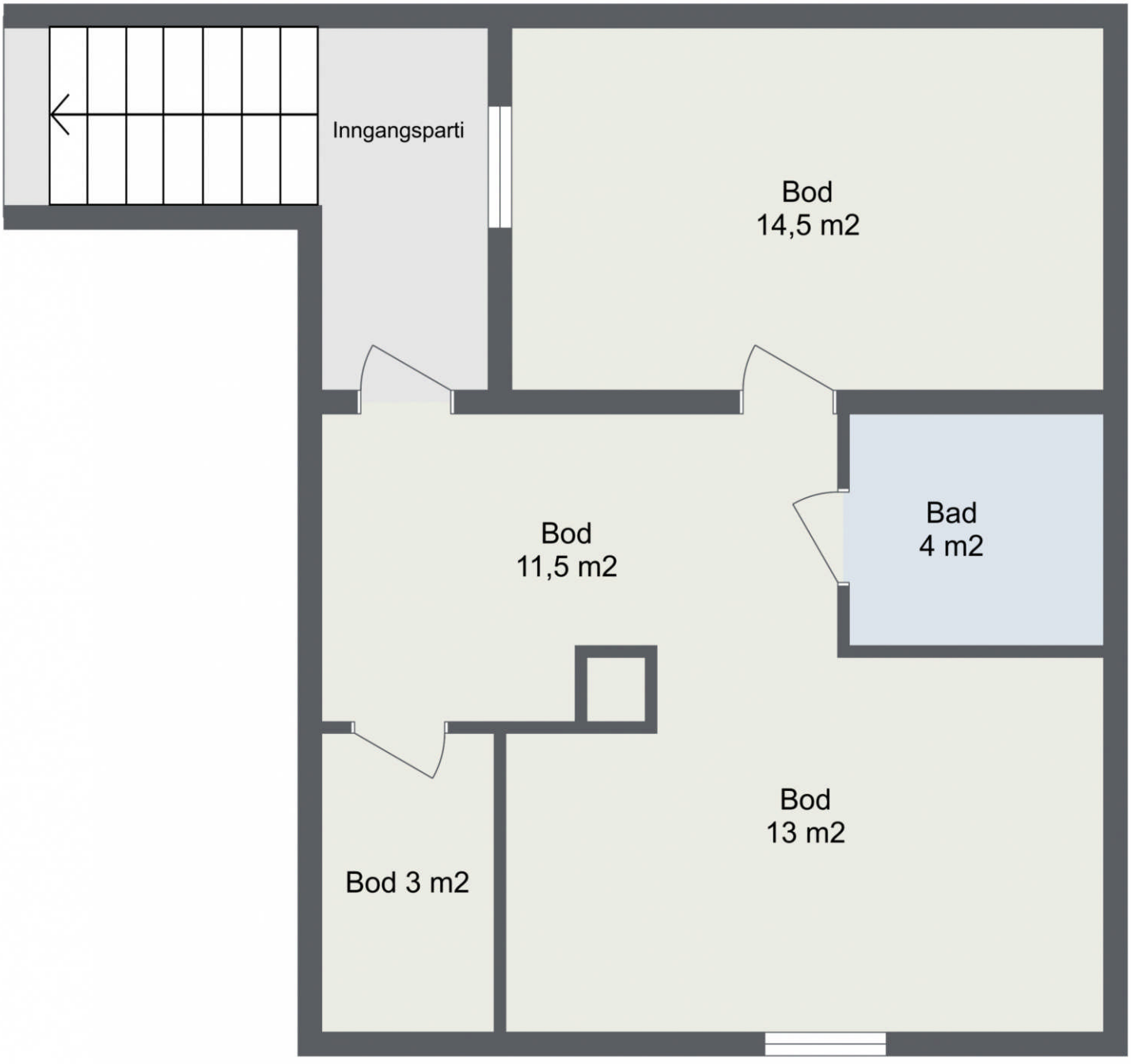
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon i seg selv vurderes som et avvik i henhold til NS 3600. Selv om det ikke er observert vesentlige visuelle feil eller skader.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme

Underetasje



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

TAKST MIDT-NORGE

1. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

Valdemar Visnevskij

Langåsmyra 11
7070 BOSBERG

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristoffer Olufsen Stålby	BYGG-25/81534 oppgis ved alle henvendelser	Valdemar Visnevskij	07.07.2025

Langåsmyra 11, godkjent bruksendring av kjeller og fjerning av intern forbindelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	266/6/0/0
Bygningsnummer:	182718750
Hjemmelshaver:	Valdemar Visnevskij
Hjemmelshaver:	Diana Visnevskaja
Tiltakshaver:	Valdemar Visnevskij
Ansvarlig søker:	Valdemar Visnevskij

VEDTAK
Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Olufsen Stålby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 19.06.2025. Søknaden er komplettert 29.06.2025.

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

- Plantegning, mottatt 29.06.2025 (mangler målestokk/målsetting)

Byggesakskontoret understreker at oppfyllelse av nødvendige tekniske og funksjonelle krav ved prosjektering av planløsning er ansvarlig prosjekterende foretaks ansvar.

Søknaden gjelder:
- Bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel
- Fjerning av trapp, innvendig forbindelse

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. Eiendommen er vist som *byggesone 4*.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0222 – *Flakk-Klefstad*, vedtatt 27.06.1985. Eiendommen er regulert til boliger.

Naboer
Det kreves ikke nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2, femte ledd. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet



Fra søknaden – til venstre omsøkt situasjon, til høyre eksisterende godkjent situasjon.

Det er søkt om å bruksendre hoveddel til tilleggsdel. Videre fjernes intern forbindelse (trapp) mellom kjeller og 1. etasje.

Kjelleren gjenstår dermed som et eget tilleggsareal til boligen. Vi velger å presisere at kjelleren ikke på noen måte godkjennes som en egen boenhet ettersom den mangler nødvendige funksjoner for å kunne fungere som en egen boenhet.

Vurdering/begrunnelse
Vi har ingen avgjørende merknader til søknaden. Kjelleren er tidligere godkjent som tilleggsdel.

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

Vi gjør oppmerksom på at vi vil vurdere befaring til søknad midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Krav til dokumentasjon
Til søknad om ferdigattest krever vi følgende dokumentasjon.

- Plantegning, ny situasjon, mangler målestokk/målsetting. Plantegningen viser også kjøkkeninnredning på bod. Ny plantegning må være vist uten kjøkkeninnredning eller annen møblering som tilsier bruk i strid med godkjenning.
- Du må supplere fasade- og snittegning, om dette forblir uendret ber vi om at sist godkjente situasjon sendes inn. Om dere ønsker at vi skal legge til grunn fasade- og snittegning mottatt 21.05.2025, dokumentnummer: -1, ber vi om en bekreftelse på dette.

Plassering og høydefastsettelse
Vi godkjenner tiltakets plassering og høyde, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

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

Byggesakskontoret godkjenner at Valdemar Visnevskij påtar seg ansvarsrett som selvbygger for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen alle ansvarsområder, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen alle ansvarsområder, tiltaksklasse 1

Valdemar Visnevskij har sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

§ 3-7-9 Varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift - areal inntil 50 m²
§ 3-15 Ansvarsrett

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

Tilsyn

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

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

Vilkår for tillatelsen

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

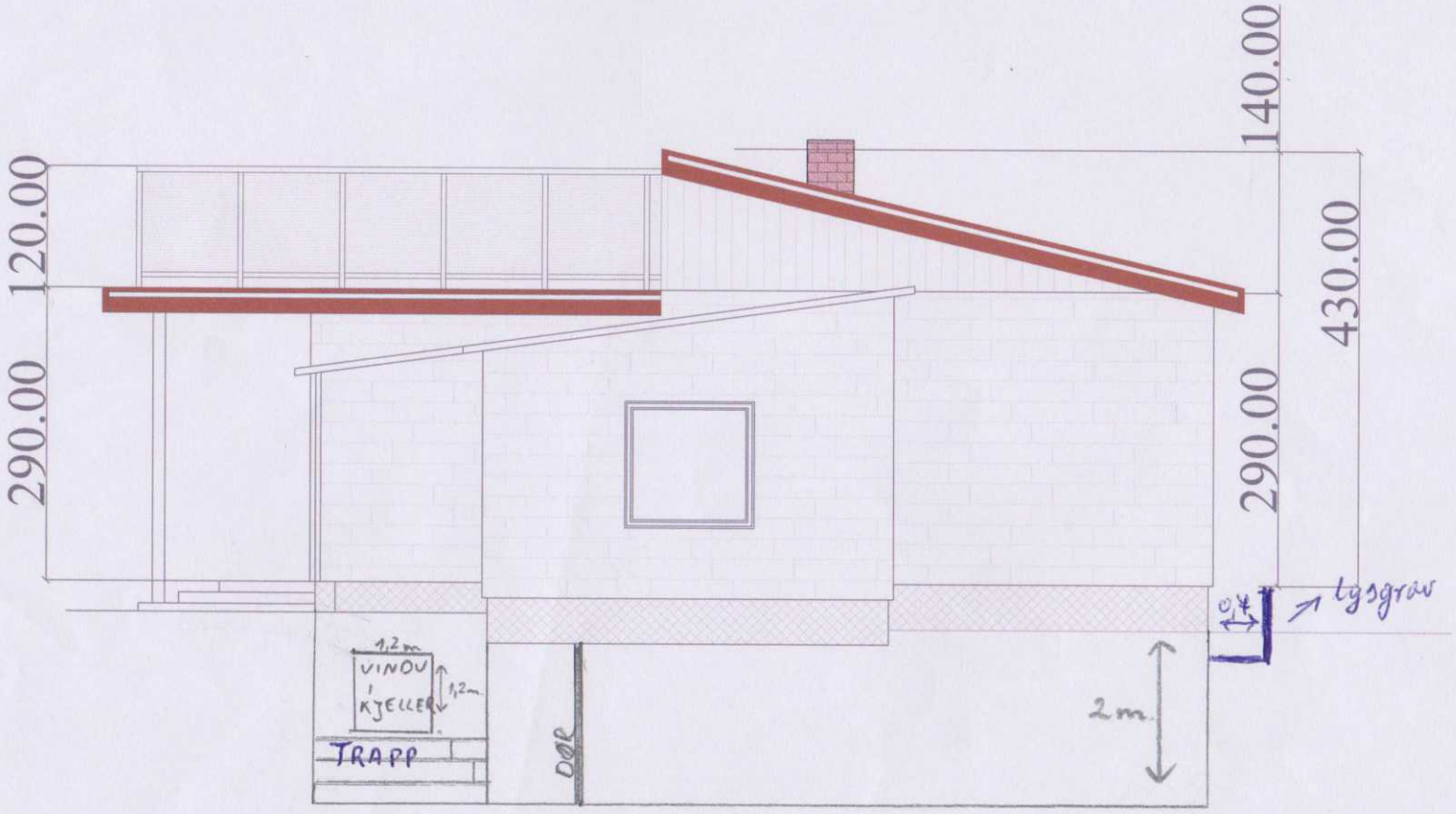
Klagen må undertegnes.

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

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

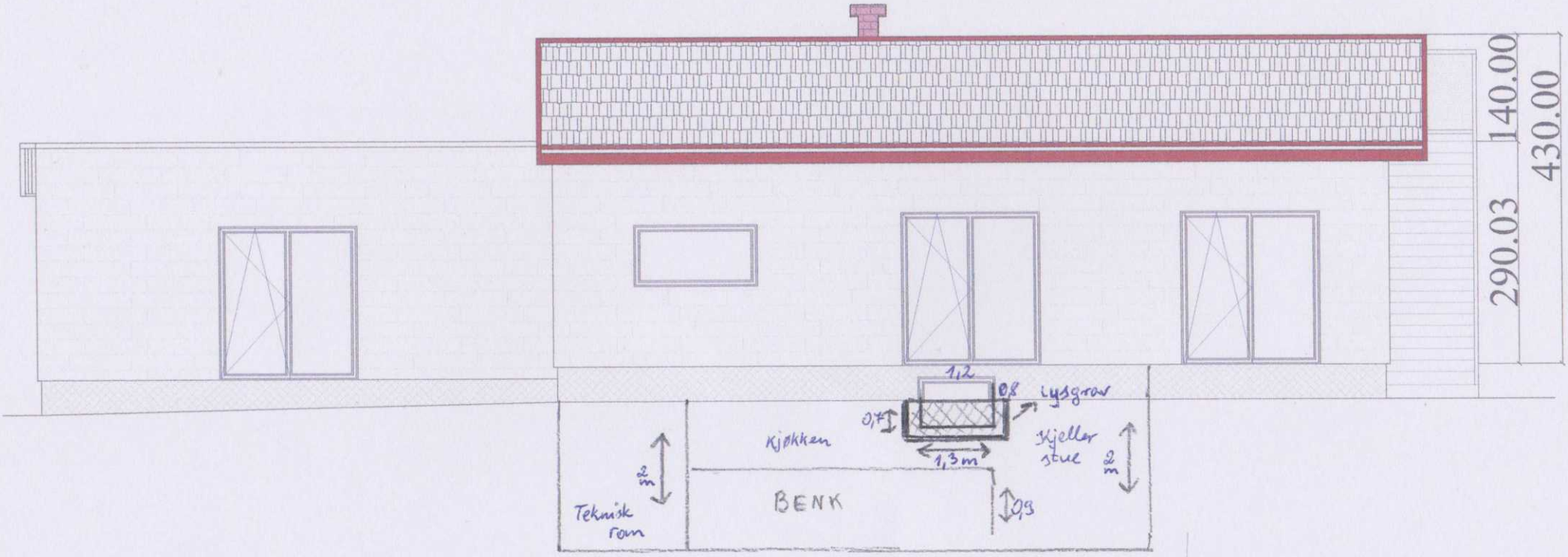
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

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



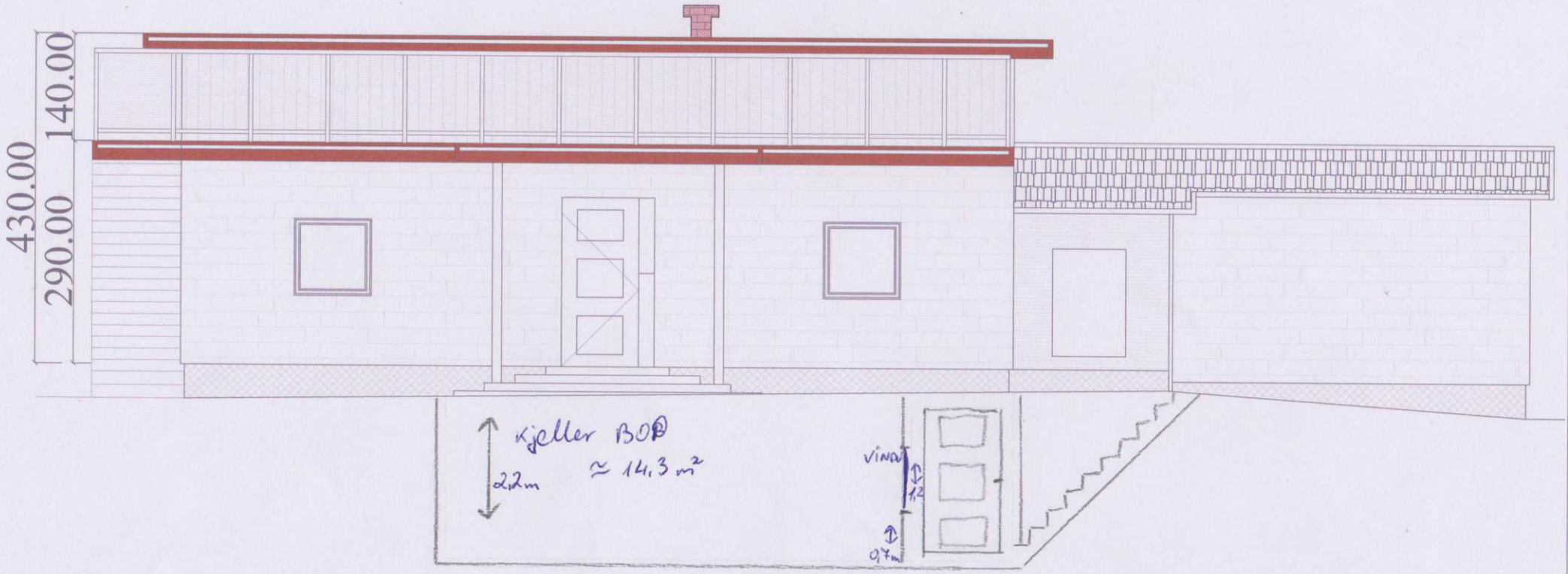
NY PLAN

M 1:50 ØST

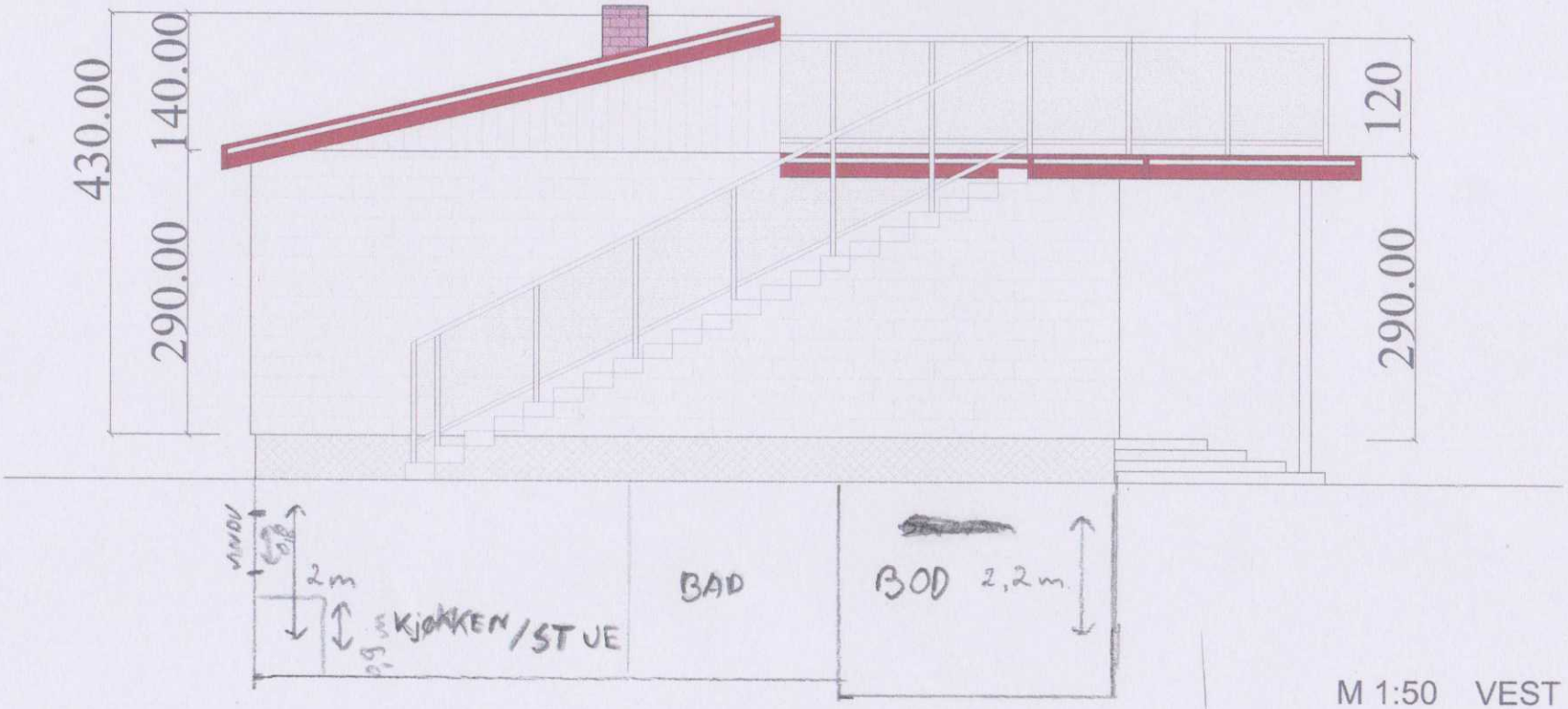


EKSISTERENDE PLAN

1:50 NORD

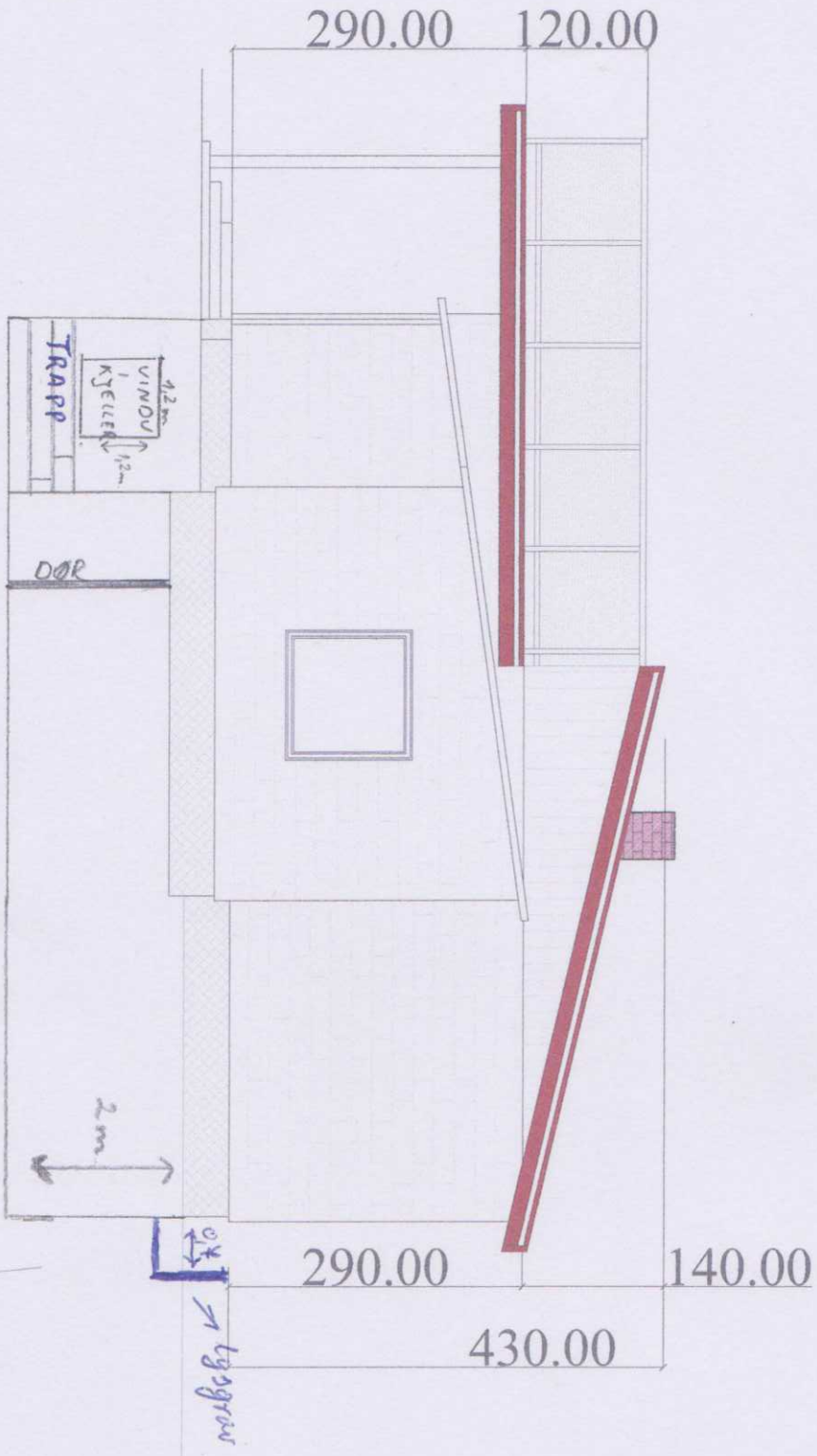


EKSISTERENDE PLAN 1:50 SØR



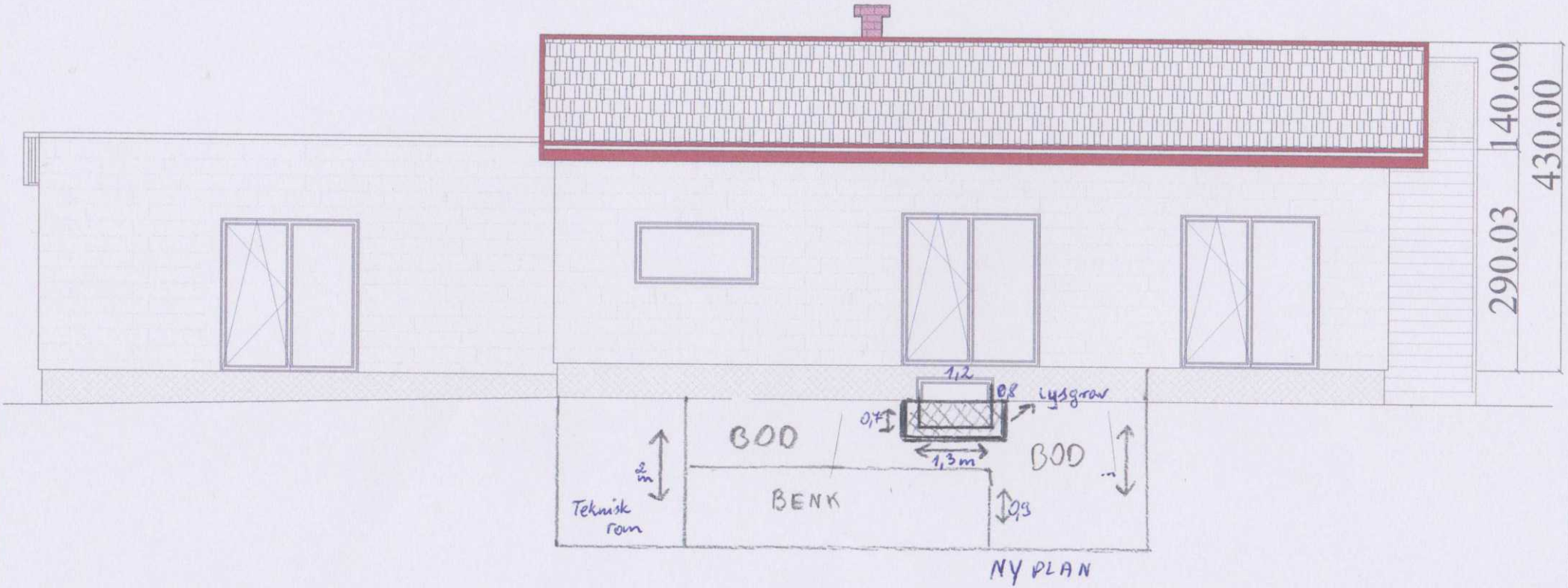
M 1:50 VEST

EKSISTERENDE PLAN

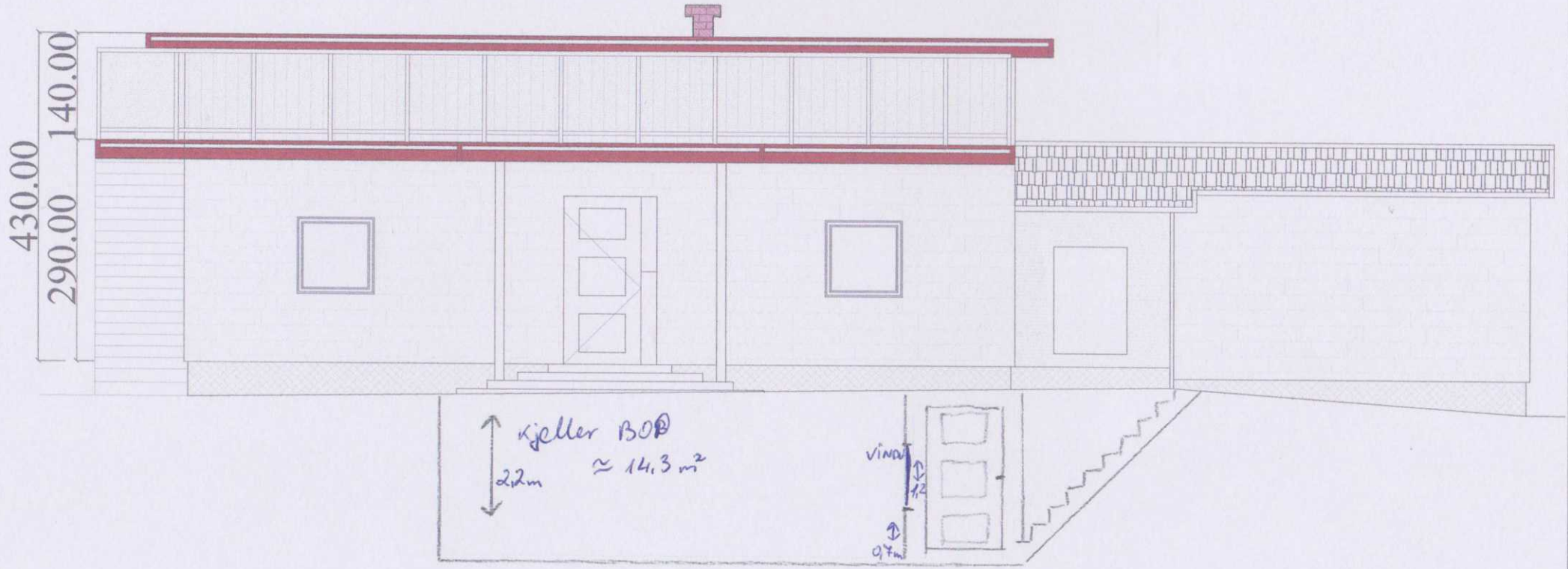


EKSISTERENDE PLAN

M 1:50 ØST

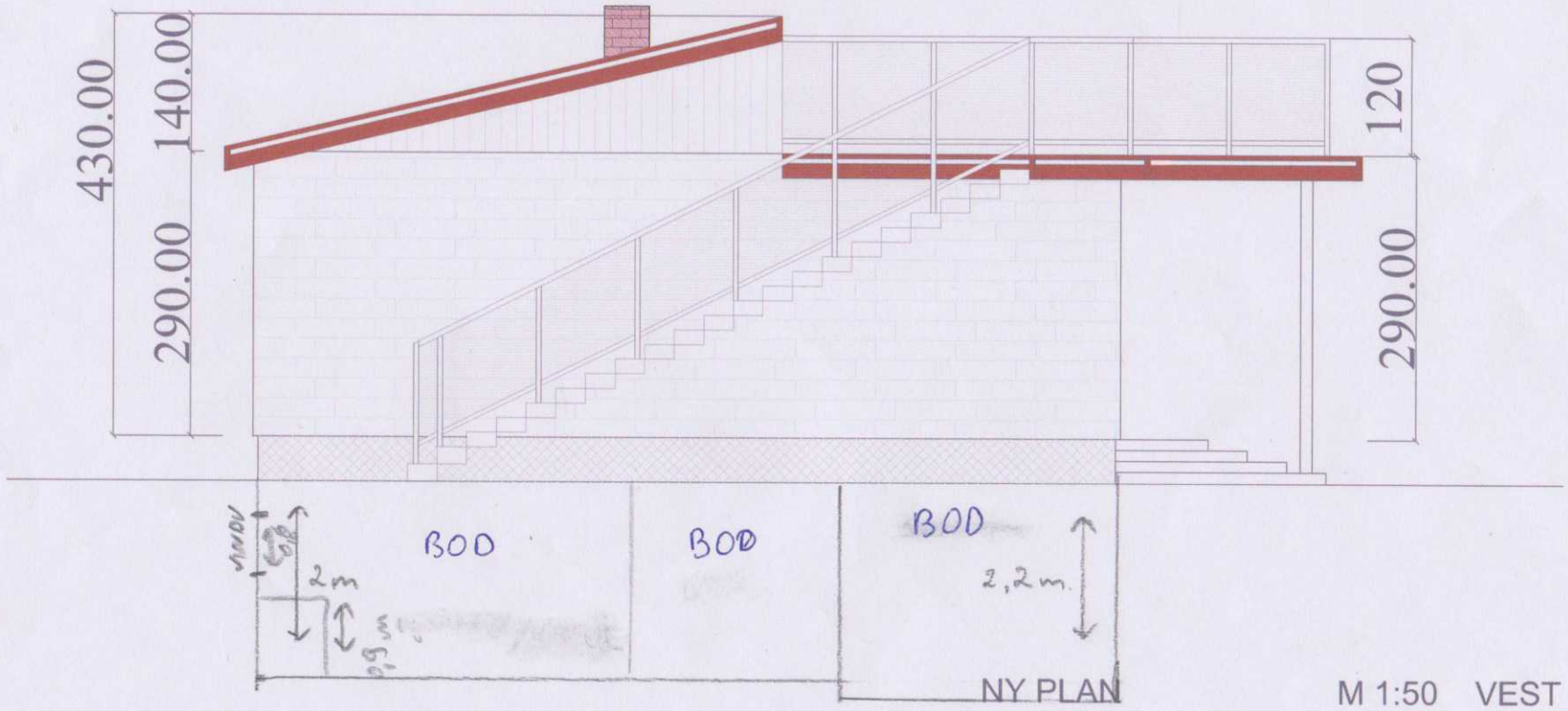

140.00
430.00
290.03
1,2
0,8
lysgrav
0,7
BOD
BOD
1,3m
2m
BENK
0,9
Teknisk rom
NY PLAN

1:50 NORD

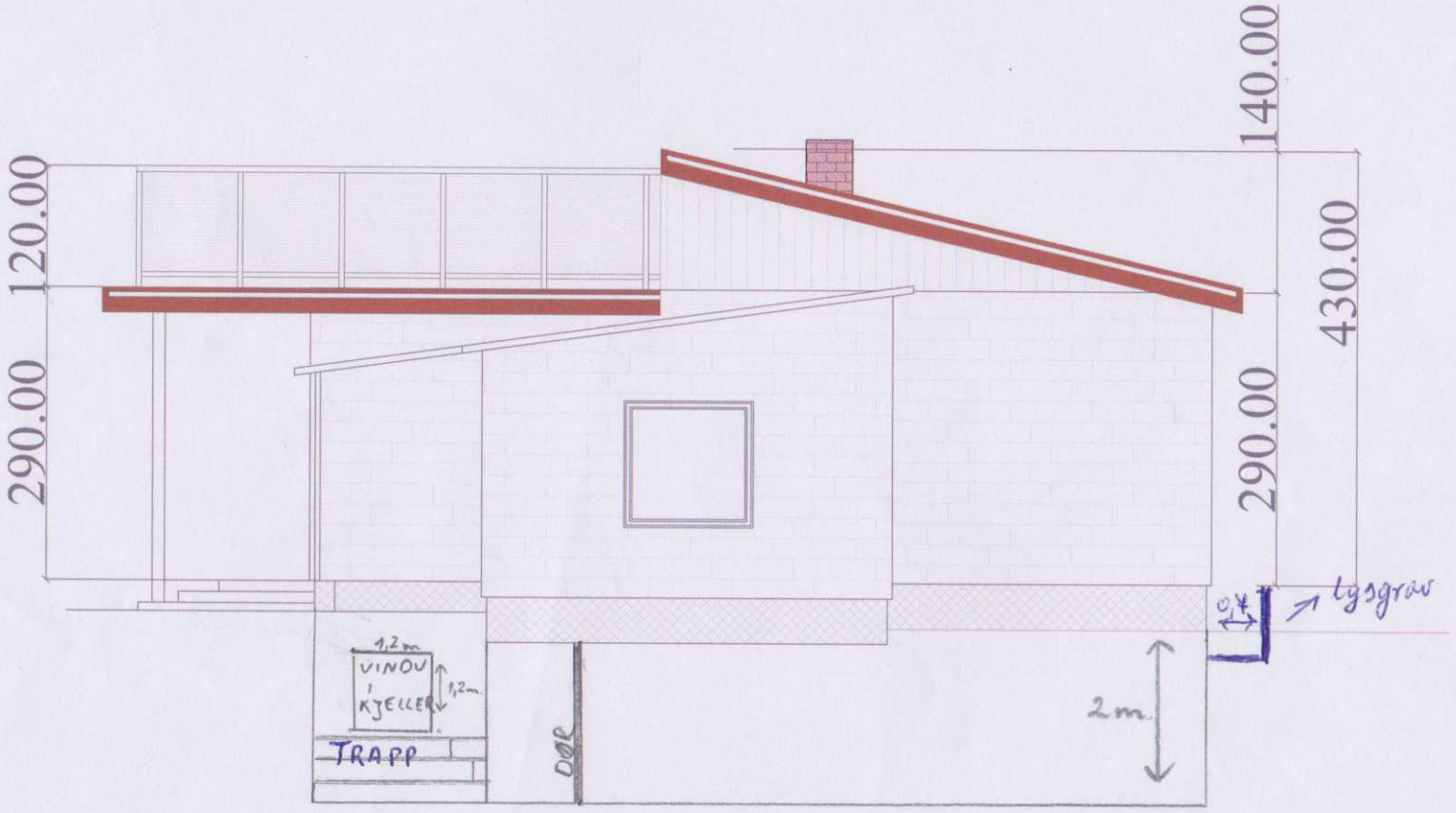


NY PLAN

1:50 SOE

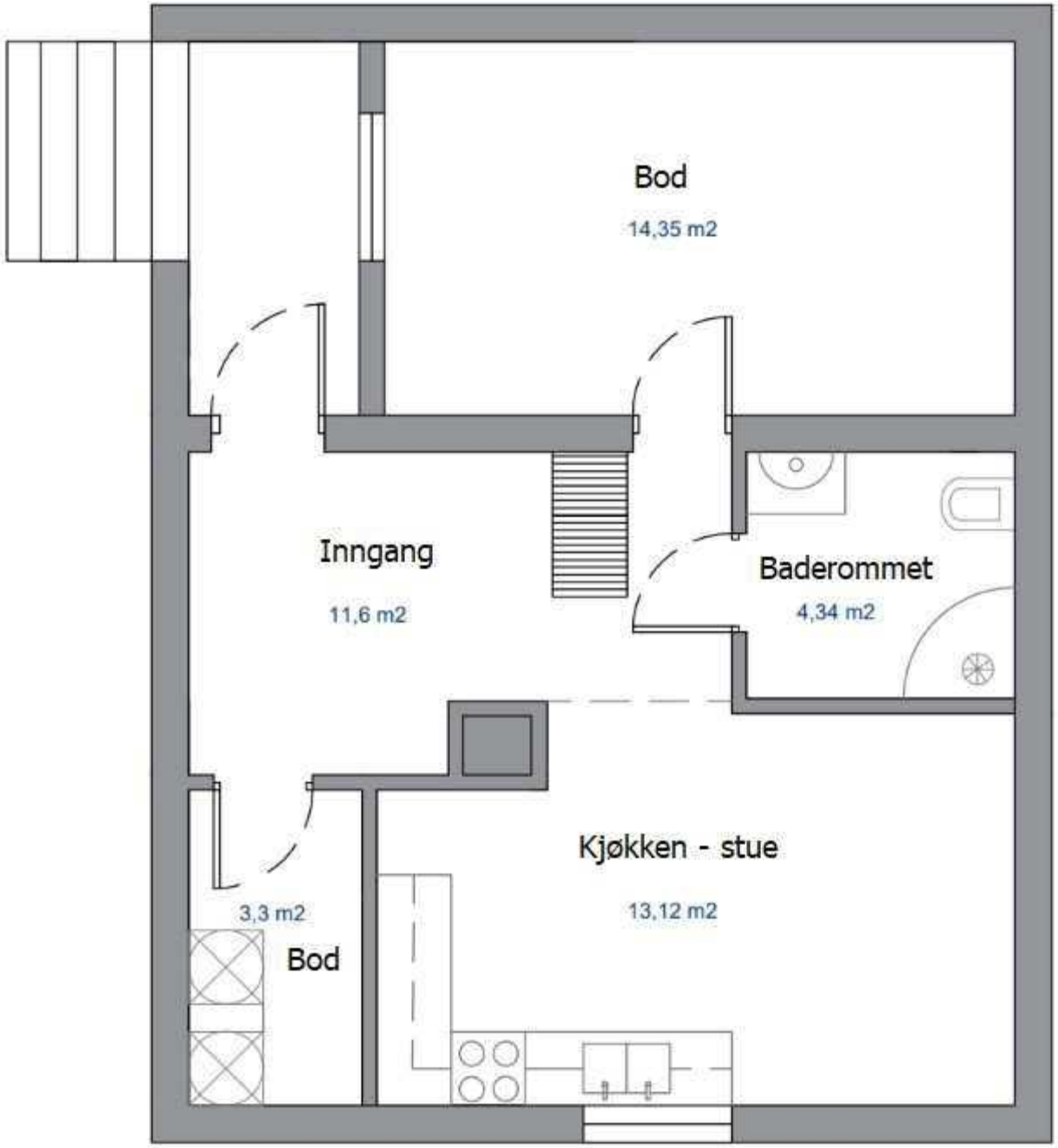


M 1:50 VEST



NY PLAN

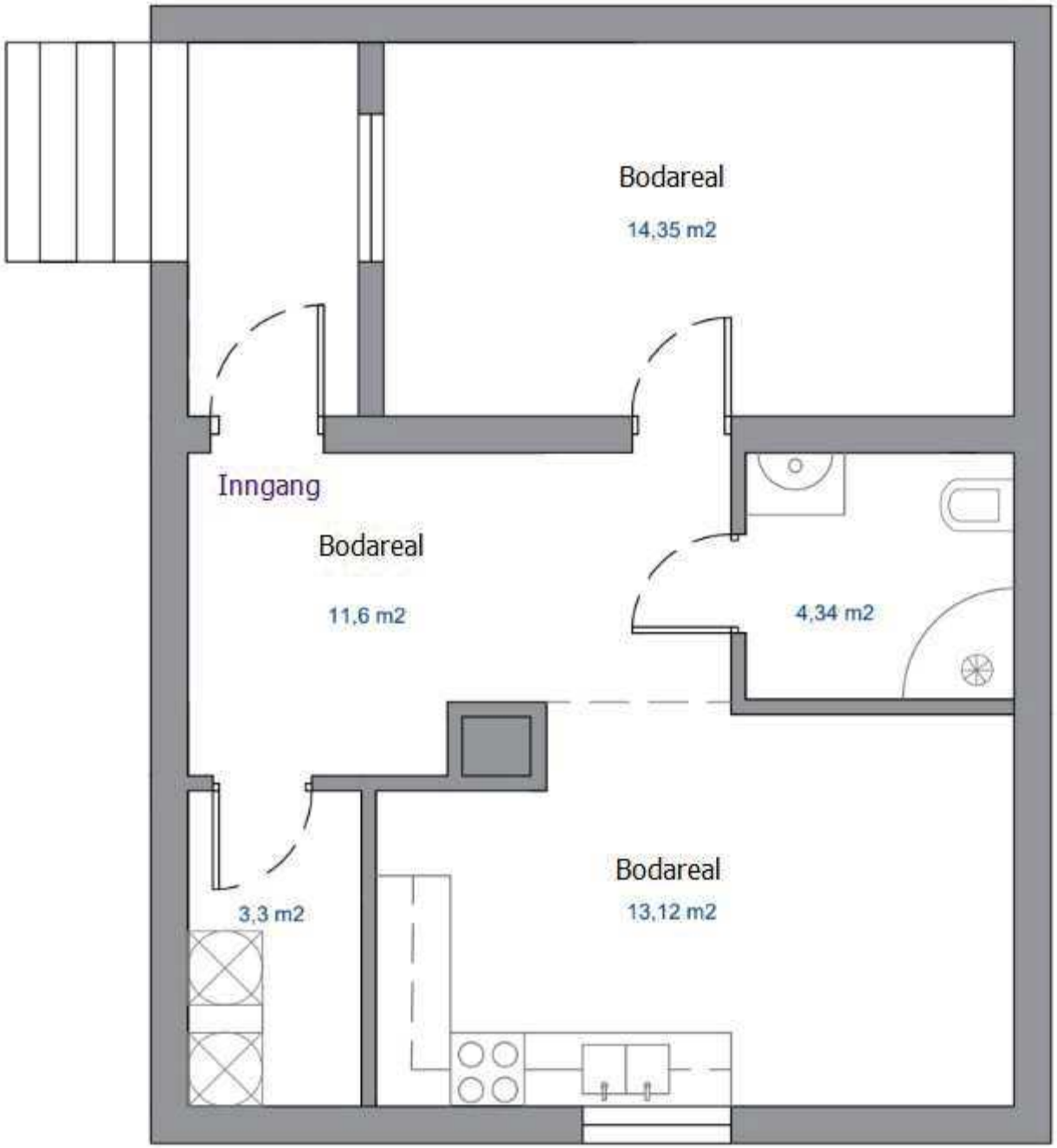
M 1:50 ØST



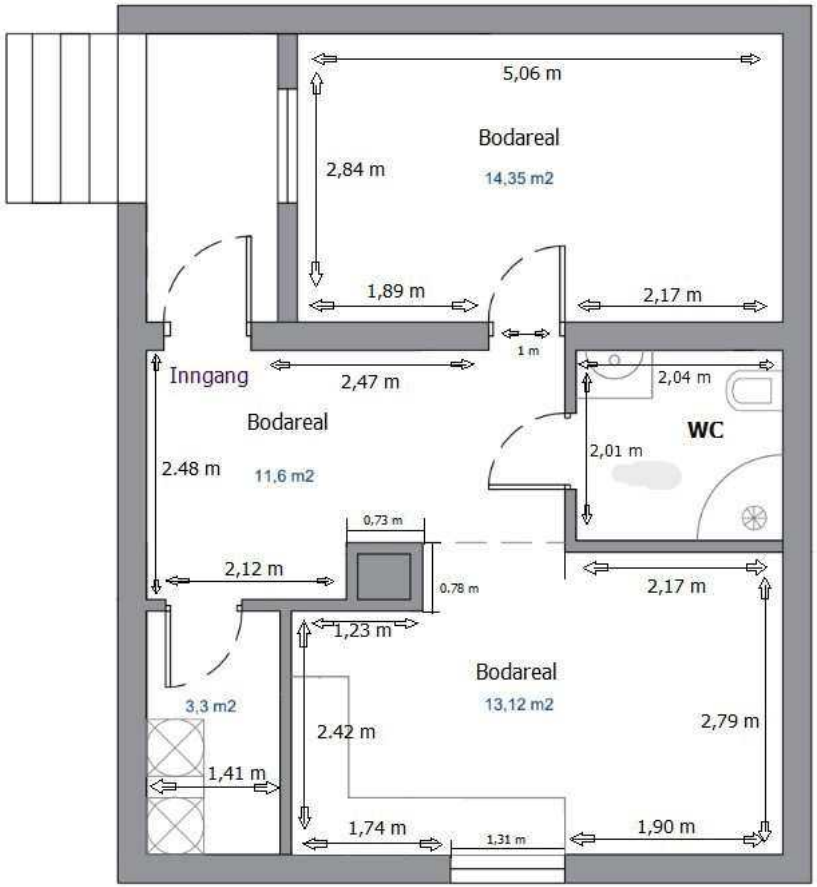
EKSISTERENDE PLAN

Nr.		
1.	Inngang	11.60
2.	Teknisk rom / Bod	3.30
3.	Kjøkken - stue	13.12
4.	Baderommet	4.34
5.	Bod	14.35
6.	P-rom : 43.41	

NY PLAN

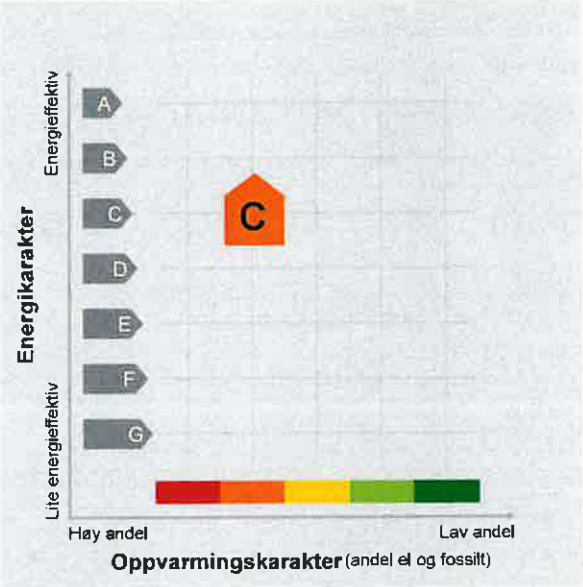

Bodareal
14,35 m2
Inngang
Bodareal
11,6 m2
4,34 m2
3,3 m2
Bodareal
13,12 m2

DAGENS PLAN
27.08.2025



ENERGIATTEST

Adresse	Langåsmyra 11
Postnummer	7070
Sted	BOSBERG
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	266
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182718750
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6a6e5ef4-b020-424a-a819-6e1a40630e2d
Dato	29.11.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

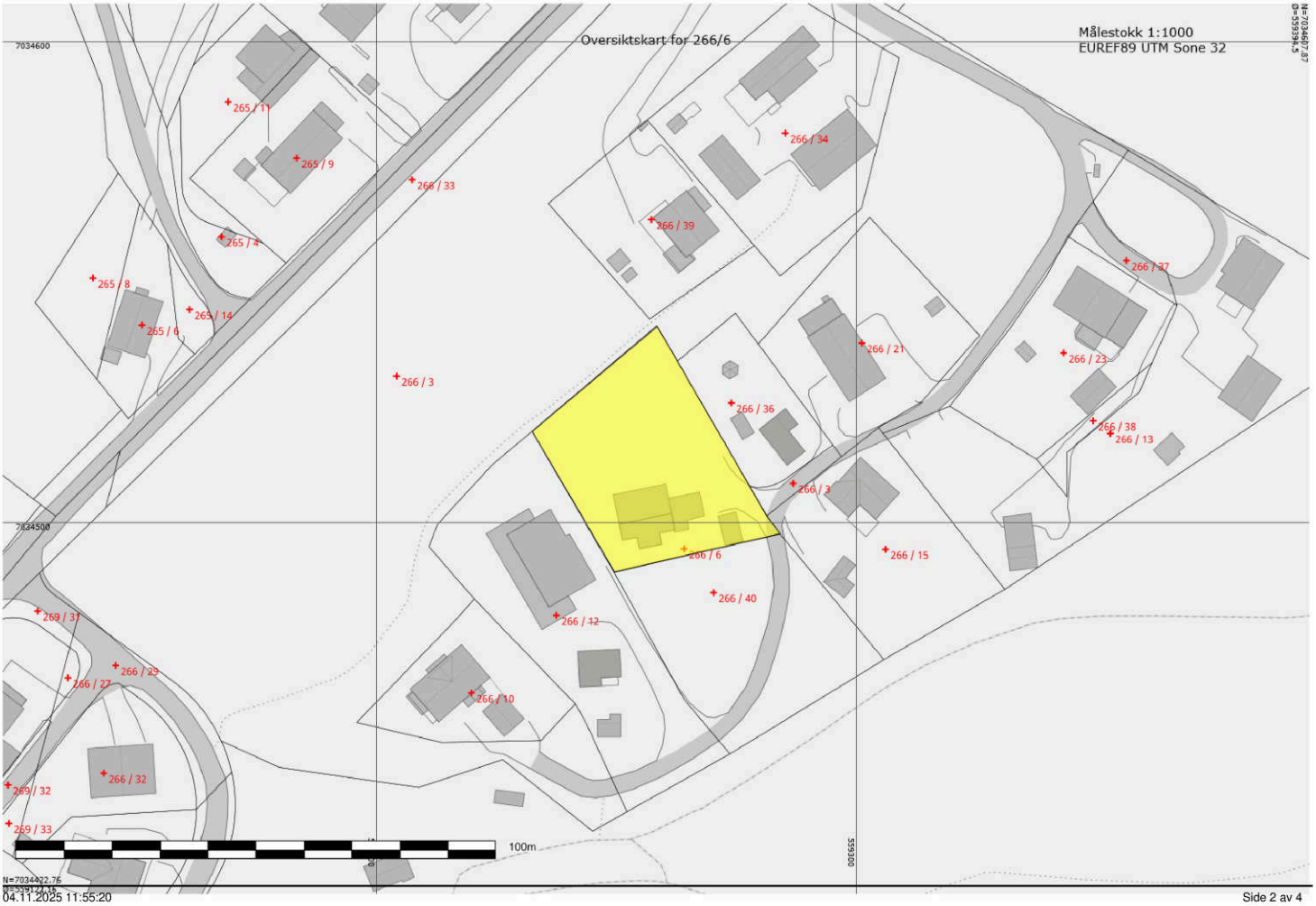
Trondheim

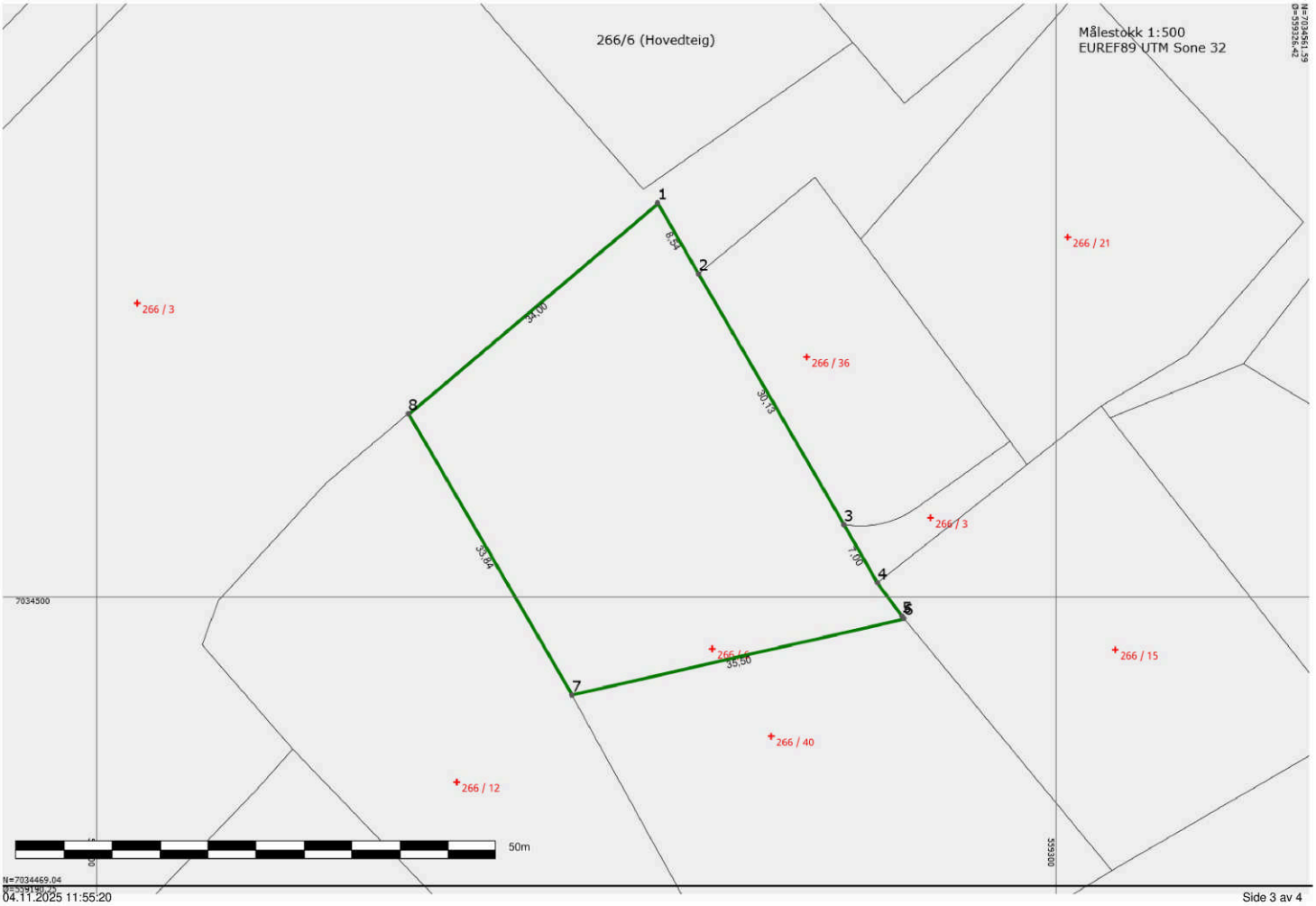
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**266**	**6**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 266/6
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7034600
7034500
559300
265 / 11
265 / 9
266 / 33
265 / 4
265 / 8
265 / 14
265 / 6
266 / 3
266 / 34
266 / 39
266 / 37
266 / 21
266 / 23
266 / 36
266 / 38
266 / 13
266 / 3
266 / 6
266 / 15
266 / 40
266 / 12
269 / 31
266 / 29
266 / 27
266 / 10
266 / 32
269 / 32
269 / 33
100m
N=7034922.75
04.11.2025 11:55:20


266/6 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
266 / 3
266 / 21
266 / 36
266 / 3
266 / 15
266 / 40
266 / 12
1
2
3
4
5
6
7
8
8,54
34,00
30,13
7,00
35,94
35,90
50m
7034500
555300

Areal og koordinater

Areal: 1404,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034494,51 Øst: 559264,20

Ytre avgrensning

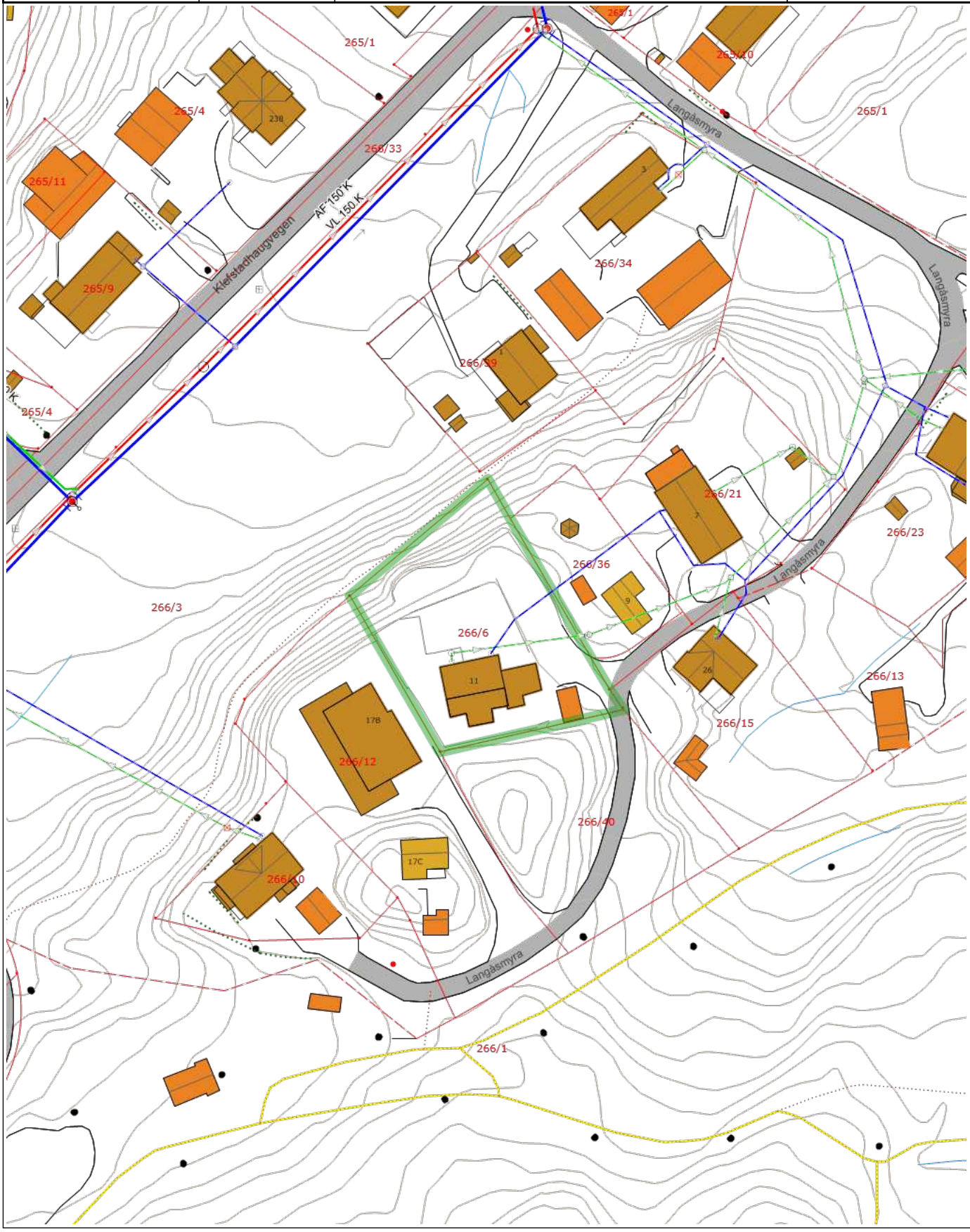
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034540,89	559258,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,54	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034533,50	559262,78	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			30,13	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034507,45	559277,91	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			7,00	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034501,39	559281,42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,31	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034497,92	559283,98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,27	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034497,71	559284,15	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			35,50	Ikke hjelpelinje		10	
7	7034489,74	559249,56	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			33,84	Ikke hjelpelinje		10	
8	7034518,97	559232,51	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			34,00	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 266	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langåsmyra 11 7070 BOSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

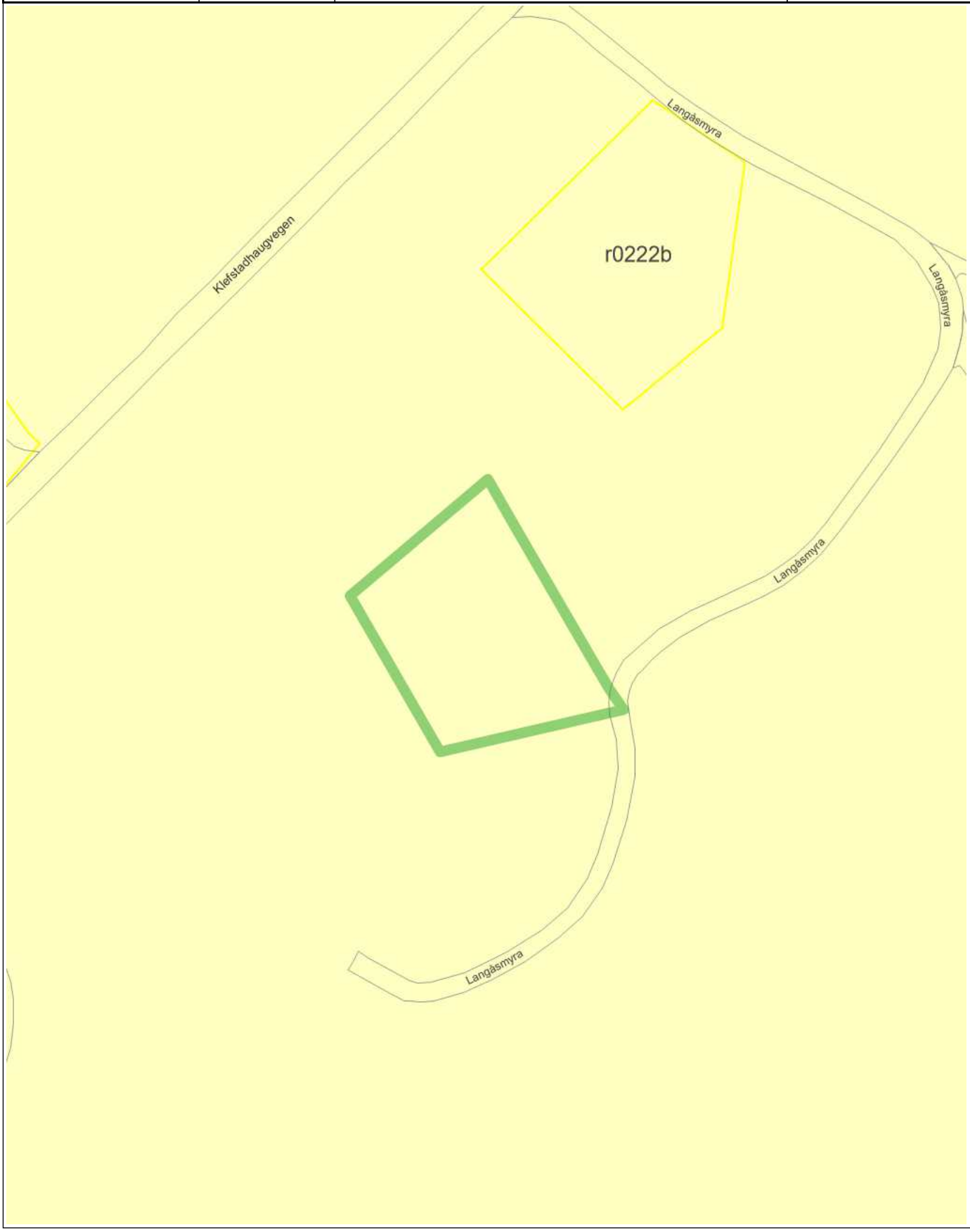


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 266	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langåsmyra 11 7070 BOSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

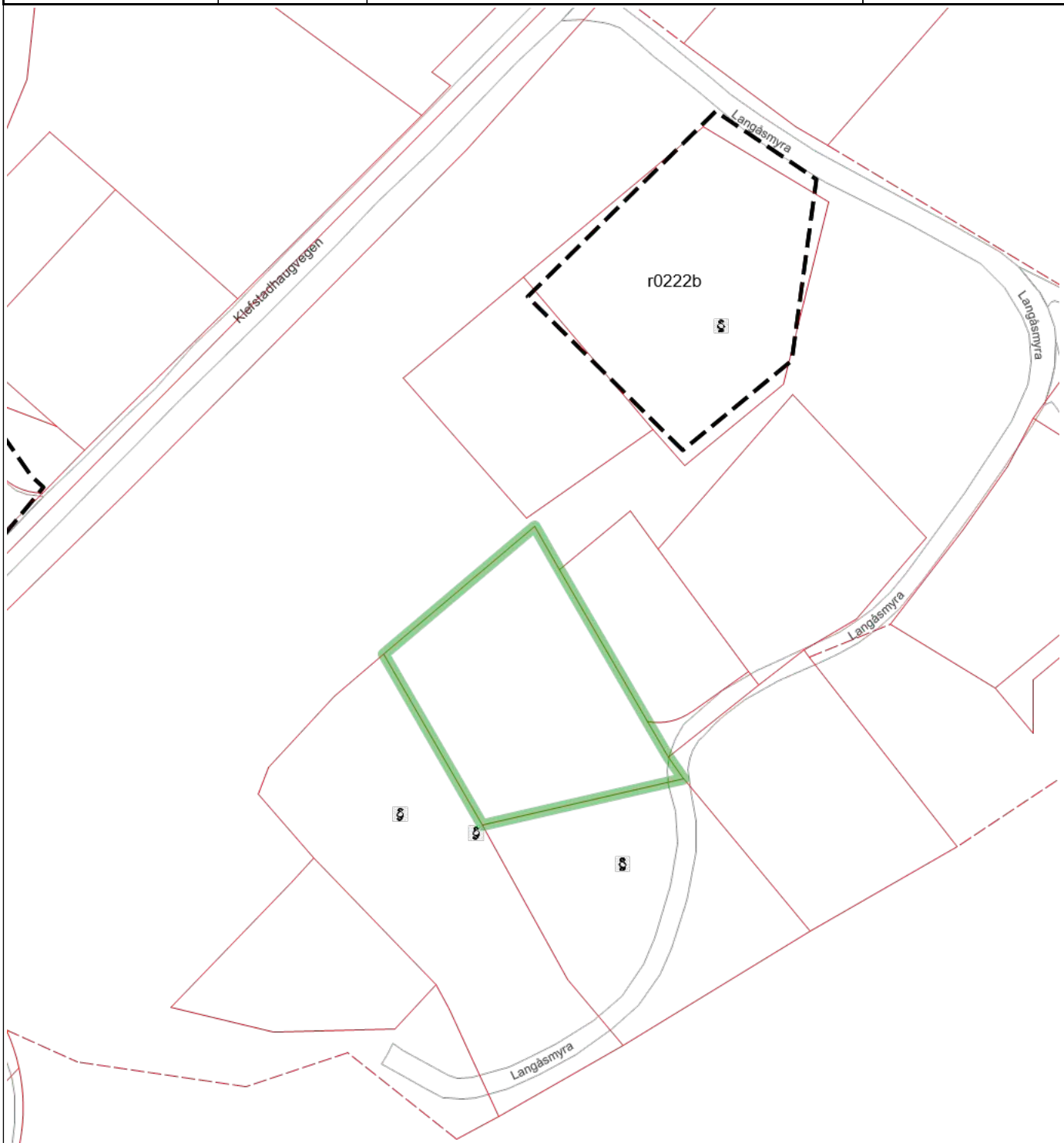


Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 266	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langåsmyra 11 7070 BOSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

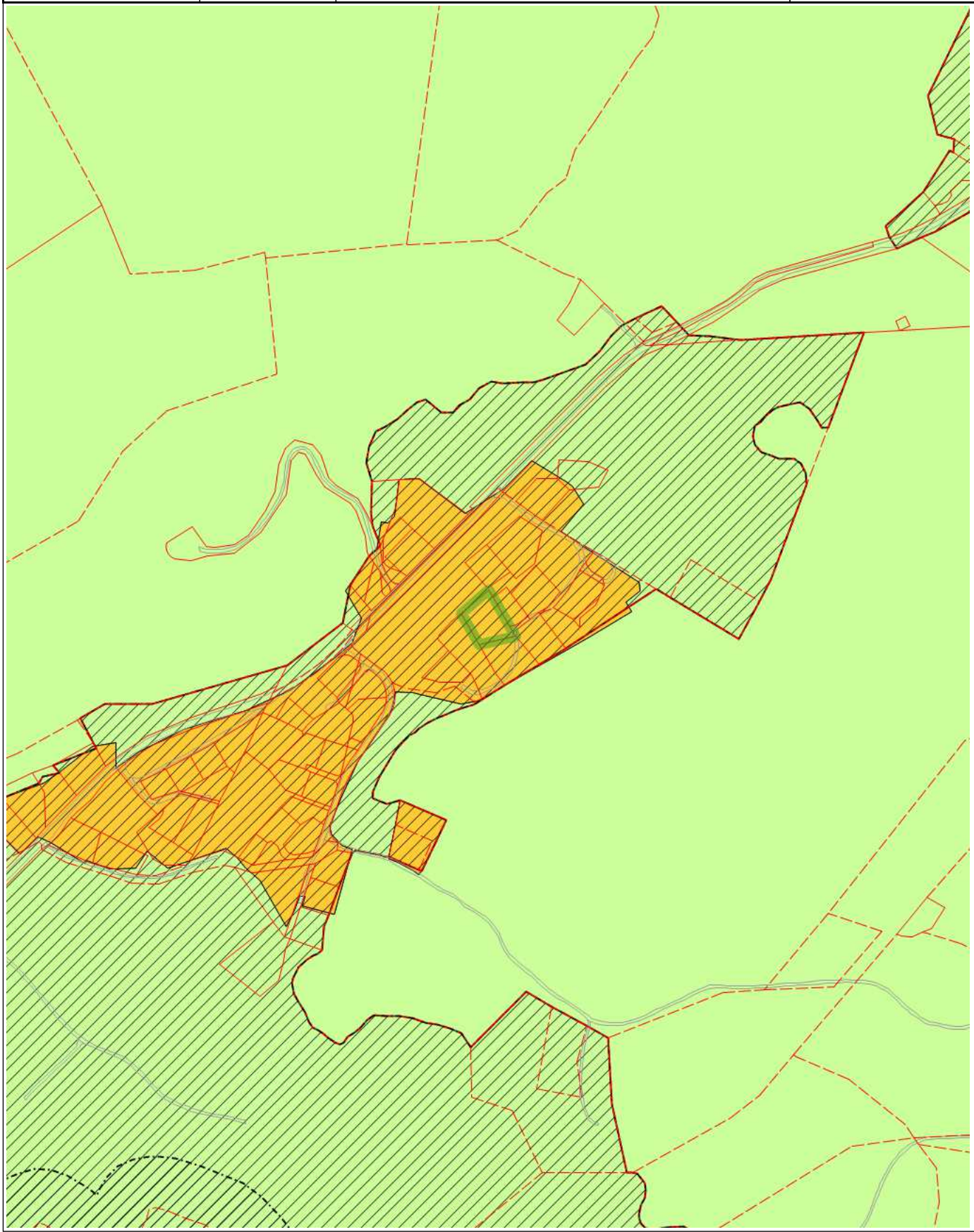


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 266	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langåsmyra 11 7070 BOSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Dato på plankartet: 23.01.84
Dato for siste revisjon: R 222, 11.6: 27.06.85
Dato for kommunestyrets vedtak:

1. INNLEDNING

1.1 Planens begrensning og bestemmelsenes virkeområde

Det regulerte området er vist på reguleringsplan Bl.01 FLAKK-KLEFSTAD med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:
BYGGEOMRÅDER (pkt. 2)
LANDBRUKSOMRÅDER (pkt. 3)
TRAFIKKOMRÅDER (pkt. 4)
FRIOMRÅDER (pkt.5)
FAREOMRÅDER (pkt. 6)
SPESIALOMRÅDER (pkt. 7)
FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER (pkt. 8)
FELLESBESTEMMELSER (pkt. 9)

1.3 Privatrettslige avtaler

Etter at planen er stadfestet er det ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler som strider mot planen eller planens bestemmelser.

2 BYGGEOMRÅDER

2.1. Områder regulert til BOLIGER

Innenfor områder regulert til BOLIGER kan det oppføres frittliggende bolighus som eneboliger, tomannsboliger eller flergenerasjonsboliger. U-graden, regnet som forholdet mellom bebygd areal og netto tomteareal, skal ikke overstige 0,15 for eneboliger og 0,20 for tomannsboliger og flerfamiliehus.

Forüten boliger kan det innenfor regulerte boligområder innredes eller oppføres mindre verksteder, kontorer o.a. som etter bygningsrådets skjønn ikke vil bli til nevneverdig sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk, parkering m.m.

Hytter innenfor områder regulert til boligformål kan ikke tas i bruk som helårsbolig før hytta er tilkoblet godkjent vann- og kloakkledning og på annen måte oppfyller bygningslovens krav til helårsbebyggelse. Bygningsrådet setter nærmere vilkår for bruksendringen.

Der tomteinndelingen ikke er fastlagt i reguleringsplanen, skal tomter kunne parselleres ut etter grenser fastlagt av bygningsrådet.

R222

2.2. Områder regulert til FRITIDS-BEBYGGELSE

Bebyggelse regulert til HYTTE kan bare beboes over kortere tidsrom og skal ikke tjene som fast bosted i noen periode. Denne bestemmelsen gjelder ikke bebyggelse tidligere godkjent til helårsbolig.

Eksisterende bebyggelse som inngår i planen, angir den største tillate U-grad for tomta. Ombygginger og andre tiltak som tar sikte på å utvide bruken av bebyggelse i regulerte hytteområder, er ikke tillatt. Bygningsrådet kan imidlertid gjøre unntak for oppføring av mindre tilbygg, uthus, fellesbygg o.l. som tar sikte på å bedre hyttas sanitærforhold, områdestandard etc.

Innlegging av vann og faste sanitærtekniske installasjoner er ikke tillatt uten at hytta tilkobles kommunal eller annen godkjent kloakk.

2.3 Områder regulert til OFFENTLIG BEBYGGELSE

Områder regulert til offentlig bebyggelse skal nyttes til VITENSKAPLIG FORSKNINGSVIRKSOMHET. Mannskapsrom, bygninger for vitenskaplige installasjoner o.l tillates oppført i nødvendig grad slik bygningsrådet måtte bestemme det.

2.4 Bebyggelsens PLASSERING

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen eller slik bygningsrådet måtte bestemme det.

Der byggegrenser ikke er angitt, kan bygninger ikke plasseres nærmere riksveg enn 30 m, 12 1/2 m fra fylkesveg og 9 m fra kommunal veg, regnet fra vegens midtlinje. Garasje parallelt med kommunal veg kan likevel, med bygningsrådets samtykke, plasseres inntil 2 m fra regulert vegkant. Unntak fra denne bestemmelsen skal legges fram for vedkommende vegmyndighet til uttalelse før bygningsrådet fatter endelig vedtak.

Plassering av garasje og uthus skal være vist på situasjonsplanen om følger byggemeldingen selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasje og uthus kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

2.5 Bebyggelsens UTFORMING

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Alle bygninger skal ha SALTAK eller annet skråtak mellom 27° og 45°. Alle tak skal ha ikkereflekterende taktekking.

Ved om- og påbygninger skal en søke å bevare og utvikle det særpregete ved den eksisterende bygning. Tilbygg, garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan fastsette nærmere regler for fargebruken i et område.

2.6 Bebyggelsens HØYDE

Ny bebyggelse tillates oppført med det ETASJETALL som er påført planen eller slik bygningsrådet måtte bestemme det. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m for bolighus.

Uthus, garasjer og mindre bygg skal ikke ha gesimshøyde over 2,5 m.

3. LANDBRUKSOMRÅDER

3.1 Områder regulert til JORD- og SKOGBRUK

Områdene skal nyttes til tradisjonell LANDBRUKSDRIFT. I h.t. bygningslovens § 31 nr. 1 skal det være forbud mot oppføring av bygninger til formål som ikke der DIREKTE KNYTTET TIL LANDBRUKSDRIFTEN.

Anlegg av lysløype og andre idrettsanlegg med dertil hørende bebyggelse skal imidlertid være tillatt med bygningsrådets og fylkeslandbrukstyrets godkjennelse.

3.2. KULTURLANDSKAPETS skjøtsel

KULTURLANDSKAPET skal i hovedtrekkene vernes om og gammel kulturmark skal søkes holdt vedlike.

Løvskogbryn langs kanten av innmark, steingarder, trerekker og krattbelter langs eiendomsgrenser, større enkelttrær, treklynger på knauser og "åkerholmer", hageanlegg o.l. skal i størst mulig grad bevares som verdifullt innslag i landskapsbildet og som lebelter mot vind og kaldluftdrag (se også pkt. 7.2.)

Hogstfelt skal i størst mulig grad avgrenses mot naturlige terrengformasjoer og/eller skog med vindfaste trær og skogholt settes igjen i den grad dette har en god landskapsmessig og klimatisk virkning.

Innenfor "MARKAGRENSA" skal anlegg av nye driftsveger o.a. varige inngrep i forbindelse med skogsdriften planlegges og utføres under hensyntaken til tilliggende boligbebyggelse og markas bruk som friluftsområde.

R222

3.3 GÅRDSBEBYGGELSENS plassering og utforming

Der eksisterende gårdsbebyggelse danner et tun skal nye VÅNINGSHUS så vidt mulig plasseres i dette tunet og oppføres i tilnærmet samme høyde og med samme takform og takvinkel som den øvrige bebyggelse i tunet. Trepanel skal brukes til utvendig kledning. Vinduene og vindusdelingen skal tilpasses den gamle bebyggelsen og takene tekkes med materialer uten gjenskinn.

Tilbygg til eksisterende våningshus skal oppføres med samme etasjehøyde, takform og takhøyde som våningshuset, og detaljeringen være tilnærmet lik den på hovedhuset. Andre løsninger kan unntaksvis godkjennes når påbygget etter bygningsrådets skjønn ikke vil bli skjemmende får våningshuset eller gårdstunets øvrige bygningsmiljø.

Våningshus som blir ombygd bør i den grad det er mulig få beholde sitt opprinnelige fasadeuttrykk. Nye vinduer bør ha samme dimensjon og oppdeling som de gamle. Fasadens detaljering bør bevares.

Nybygg skal fargesettes med farger som understreker sammenhengen i anlegget.

4. TRAFIKKOMRÅDER

4.1 TRAFIKKOMRÅDENES bruk og opparbeidelse

Trafikkområdene skal opparbeides til veger og plasser for kjørende og gående, for fergetrafikk, parkering osv. som vist på plankartet. TURVEGER kan bare kreves opparbeidet som gangsti (jfr. også pkt. 8.1).

4.2 LESKUR OG andre innretninger

I forbindelse med bussholdeplass skal det være tillatt å føre opp leskur. Andre bygg og innretninger innenfor et trafikkområde kan godkjennes av bygningsrådet etter uttalelse fra berørt vegmyndighet.

5. FRIOMRÅDER

5.1 Områder regulert til BADEPLASSER

Innenfor områder regulert til OFF.BADEPLASS skal sanitærbygg, parkeringsanlegg, gangveger o.a. nødvendige anlegg for plassens drift og vedlikehold anlegges i h.t. plan godkjent av bygningsrådet.

6. FAREOMRÅDER

6.1 HØYSPENTLINJER

Innenfor områder regulert til HØYSPENTLINJE er det ikke tillatt å oppføre byggverk uten samtykke fra E-verket.

R222

7. SPESIALOMRÅDER

7.1 Områder regulert til FRILUFTS OMRÅDE

Innenfor regulerte FRILUFTSOMRÅDER kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for almennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde. Bygningsrådet kan tillate oppført bygg eller innretninger tilknyttet driften av områdene.

7.2 Områder regulert til KLIMAVERNBELTE

Vegetasjon i regulerte KLIMAVERNBELTER skal vernes og bevares, eventuelt plantes eller få gro opp slik at funksjonen som skjermende skogbelte beholdes.

Uttak av hogstmoden skog, tynning og fjerning av underskog, uttak av vindfall, beskjæringer for ledningsgrøfter, anlegg av stier og turveger o.a. mindre inngrep som ikke vil redusere klimavernbeltes funksjon eller utsette resten av skogen for vindfall, skal imidlertid være tillatt når bygningsrådet ikke har bestemt noe annet.

All hogst, unntatt hogst av ved til husbehov, skal godkjennes av en person landbruksnemnda bemydniger, Før friske trær kreves utblinket, plikter skogeieren å nytte tørre (døde), vindfelte eller på annen måte skadde trær som er brukbar til formålet.

7.3 Område regulert til LANDSKAPSVERNOMRÅDE

Innenfor område regulert til LANDSKAPSVERNOMRÅDE skal kultur- og naturmark bevares og holdes i hevd slik området ligger i dag. Oppføring av bygninger, anlegg av veger og biloppstillingsplasser, fjerning av særpreget busk- og trevegaetasjon, graving og fylling som vil endre det naturlige terreng og markslagsdekke etc. er ikke tillatt.

Området kan brukes som sedvane (beite).

7.4 Område regulert til CAMPINGPLASS

Område regulert til CAMPINGPLASS skal kunne drives som campingplass med utleiehytter og de nødvendige servicebygg i den form og utstrekning bygningsrådet finner det forsvarlig.

Fast bebyggelse på grunnmur, unntatt nødvendig toalett og servicebygg for campingplassens drift, tillates ikke.

7.5 Områder regulert til NAUST

Innenfor regulerte NAUSTOMRÅDER kan naust oppføres i h.t. samlet plan godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet kan ellers tillate naust oppsatt på egen grunn.

R222

8 FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

8.1 Bestemmelser om FELLES AVKJØRSLER

Avkjørsel fra RIKS- og FYLKESVEG kan bare tillates der dette er avmerket på planen. Langs KOMMUNAL VEG skal avkjørsler som ikke er vist på planen, godkjennes av vedkommende vegmyndighet. Utformingen av avkjørslene skal skje i h.t. retningslinjer gitt av vedkommende vegmyndighet.

TURVEGER kan brukes av kjøretrafikk fram til hytter og landbruksbebyggelse når disse ikke kan få annen adkomst.

8.2 Bestemmelser om PARKERING

Der annet ikke er bestemt skal all BILOPPSTILLING skje på egen grunn eller på felles garasje- og parkeringsplass merket med tomtens nummer. Felles garasje og parkeringsplass tillates ikke gjerdet inn mot veg eller friareal.

8.3 Bestemmelser om henteplass for HUSHOLDNINGSAVFALL

Søppelcontainer for husholdningsavfall skal plasseres på egen tomt, lett tilgjengelig for henting, eller på felles oppsamlingsplass merket med tomtens nr. Bygningsrådet kan bestemme andre ordninger.

Oppsamlingsplassene skal utstyres med levegger og takoverbygg.

8.4. Områder for LEK OG SPORT

Områder regulert til FELLES LEKEOMRADE skal

nyttes til lekeplass for de tomter som på plankartet er påført arealet med tomtenummer. Ballplass tilates opparbeidet der dette står avmerket på kartet.

8.5. Krav om ferdig stillelse

FELLES KJØREVEGER, gangveger og biloppstillingsplasser skal anlegges og ferdigstilles samtidig med byggingen i området.

9. FELLESBESTEMMELSER

9.1. Bevaring av EKSISTERENDE VEGETASJON

Eksisterende vegetasjon må søkes best mulig bevart.

9.2 Bestemmelser om GRAVING og FYLLING m.m

Kraftlinjestrekk, massetak og andre varige terreng- eller landskapsinngrep skal godkjennes av bygningsrådet. Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og behandling, og inngrep som bryter den naturlige terrengform bør unngås. Overskuddsmasse fra gravearbeider, utsprengninger, nedrivninger o.l skal deponeres på godkjent fyllplass eller på et av bygningsrådet eller i planen anvist oppfyllingssted.

Døde trær og annen sterkt skadd vegetasjon etter anleggsarbeider skal ryddes ut og erstattes med ny vegetasjon der dette er av betydning for klimaet og naturmiljet (bevaring av skogbryn).

9.3 Gatebelysning GJERDER og MURERS utforming

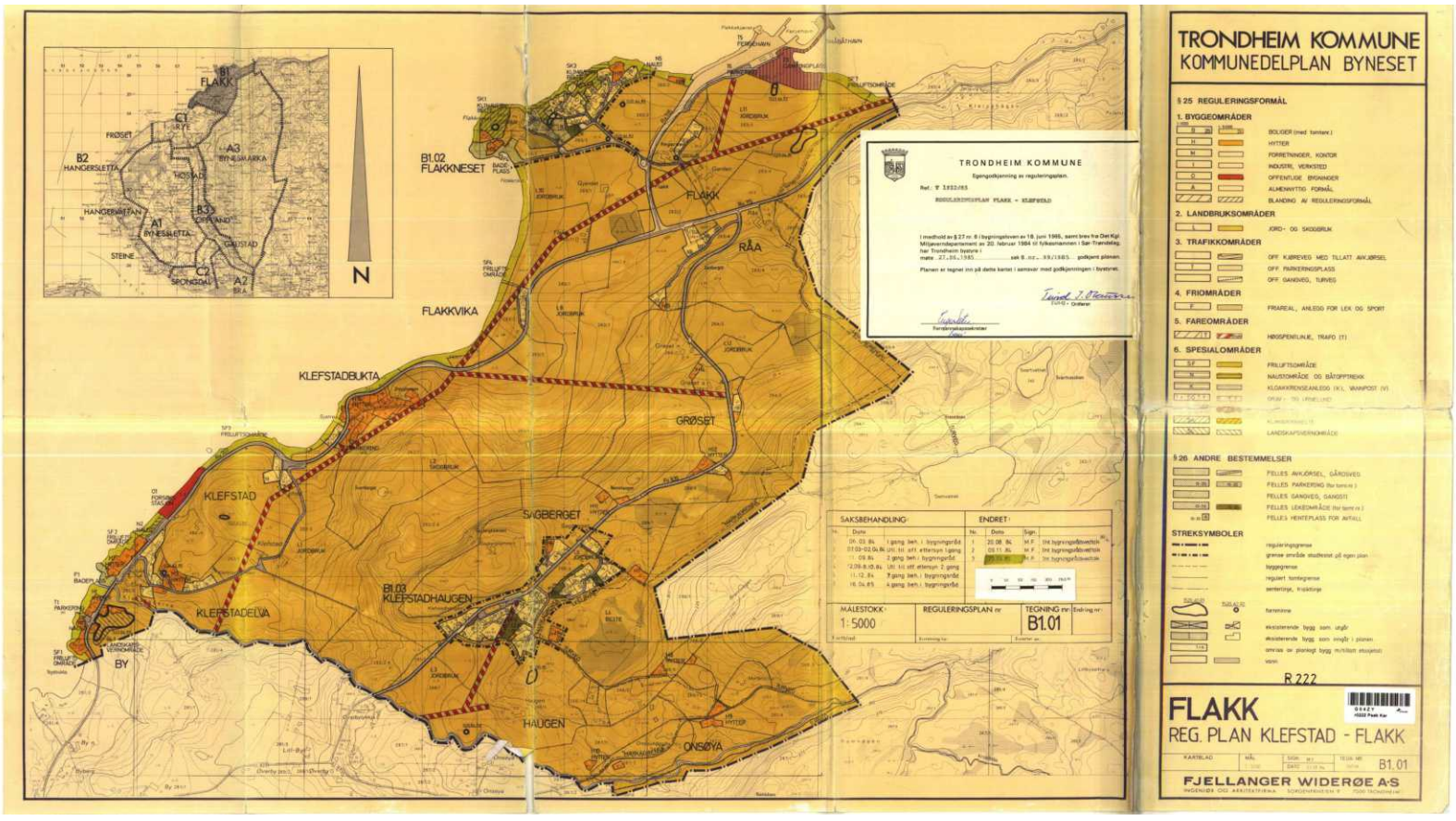
Gatebelysning, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter og skal svådit mulig utføres ensartet i strøk. Bygningsrådet skal i hver tilfelle godkjenne plassering og utforming av gjerder.

037B104

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
27.06.85 ,sak B nr. 99/85

Turid J. Rausen
kung. ordfører

Inga Sæter
formannskapssekretær
kau



TRONDHEIM KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN BYNESET

§ 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER (med tomtenr.)
- H — HYTTER
- N — FORRETNINGER, KONTOR
- I — INDUSTRI, VERKSTED
- O — OFFENTLIGE BYGNINGER
- A — ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- L — JORD- OG SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- OFF KJØREVEG MED TILLATT AVKJØRSEL
- P — OFF PARKERINGSPLASS
- OFF GANGVEG, TURVEG

4. FRIOMRÅDER

- F — FRIAREAL, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- H — HØGSPENTLINJE, TRAFO (T)

6. SPESIALOMRÅDER

- SF — FRILUFTSOMRÅDE
- N — NAUSTOMRÅDE OG BÅTOPPTREKK
- K — KLOAKKRENSEANLEGG (K), VANNPOST (V)
- LANDSKAPSVERNOMRÅDE

§ 26 ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL, GÅRDSVEG
- FELLES PARKERING (for tomt nr.)
- FELLES GANGVEG, GANGSTI
- FELLES LEKEOMRÅDE (for tomt nr.)
- FELLES HENTEPLASS FOR AVFALL

STREKSYMBOLER

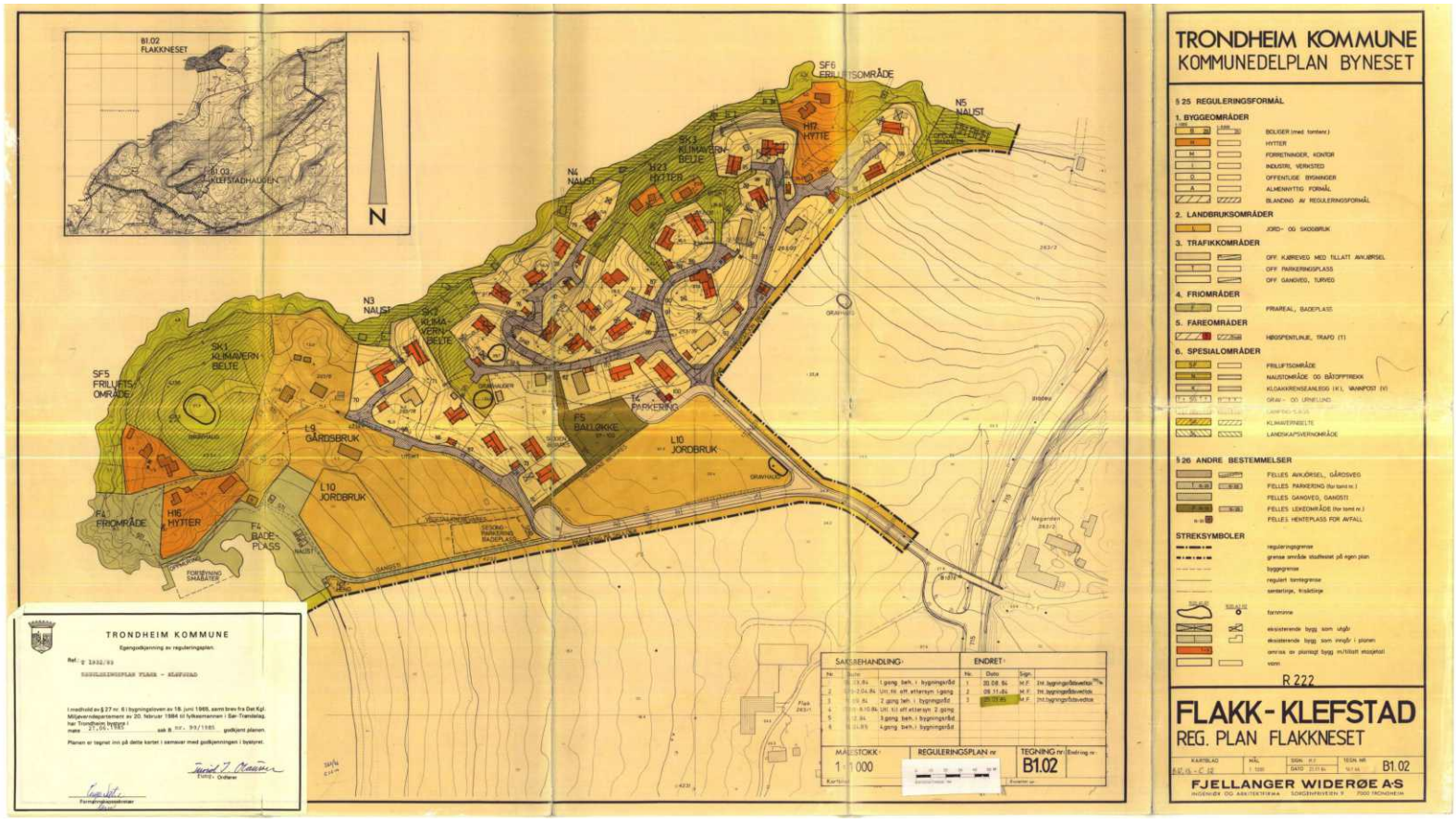
- reguleringsgrense
- grense område studlesett på egen plan
- byggegrense
- regulert tomtegrense
- senterlinje, trasélinje
- TUNNEL
- forekomst
- eksisterende bygg som utgår
- eksisterende bygg som inngår i planen
- omriss av planlagt bygg m/tillatt etasjetall
- vann

R 222

FLAKK
REG. PLAN KLEFSTAD - FLAKK

KARTBLAD | MÅL | SIGN. | TEGN. NR.
DATO 17.05.84 | B1.01

FJELLANGER WIDERØE A.S
INGENIØR OG ARKITEKTFIRMA



TRONDHEIM KOMMUNE

Egengodkjenning av reguleringsplan.

Ref.: D 1932/83

REGULERINGSPLAN FLAKK - KLEFSTAD

I medhold av § 27 nr. 6 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt brev fra Det Kgl. Miljøverndepartement av 20. februar 1984 til fylkesmannen i Sør-Trøndelag, har Trondheim bystyre i møte 21.06.1985 sak nr. 99/1985 godkjent planen.

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

Trond J. Mausen
Ordfører

Formuleringsansvarlig

TRONDHEIM KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN BYNESET

§ 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER (med forskjell)
- HYTTER
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI, VERKSTED
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- OFF. KJØREVEG MED TILLATT AVKJØRSEL
- OFF. PARKERINGSPLASS
- OFF. GANGVEG, TURVEG

4. FRIOMRÅDER

- FRIAREAL, BADEPLASS

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENTLINJE, TRAFO (T)

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- NAUSTOMRÅDE OG BÅTOPPTREKK
- KLOAKKRENSEANLEGG (K), VANNPOST (V)
- GRAV- OG URNELUND
- CAMPING, C.A.V.S.
- KLIMAVERNBELTE
- LANDBRUKSVERNOMRÅDE

§ 26 ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL, GÅRDSVEG
- FELLES PARKERING (for tomt nr.)
- FELLES GANGVEG, GANGSTI
- FELLES LEKEOMRÅDE (for tomt nr.)
- FELLES HENTEPLASS FOR AVFALL

STREKSYMBOLER

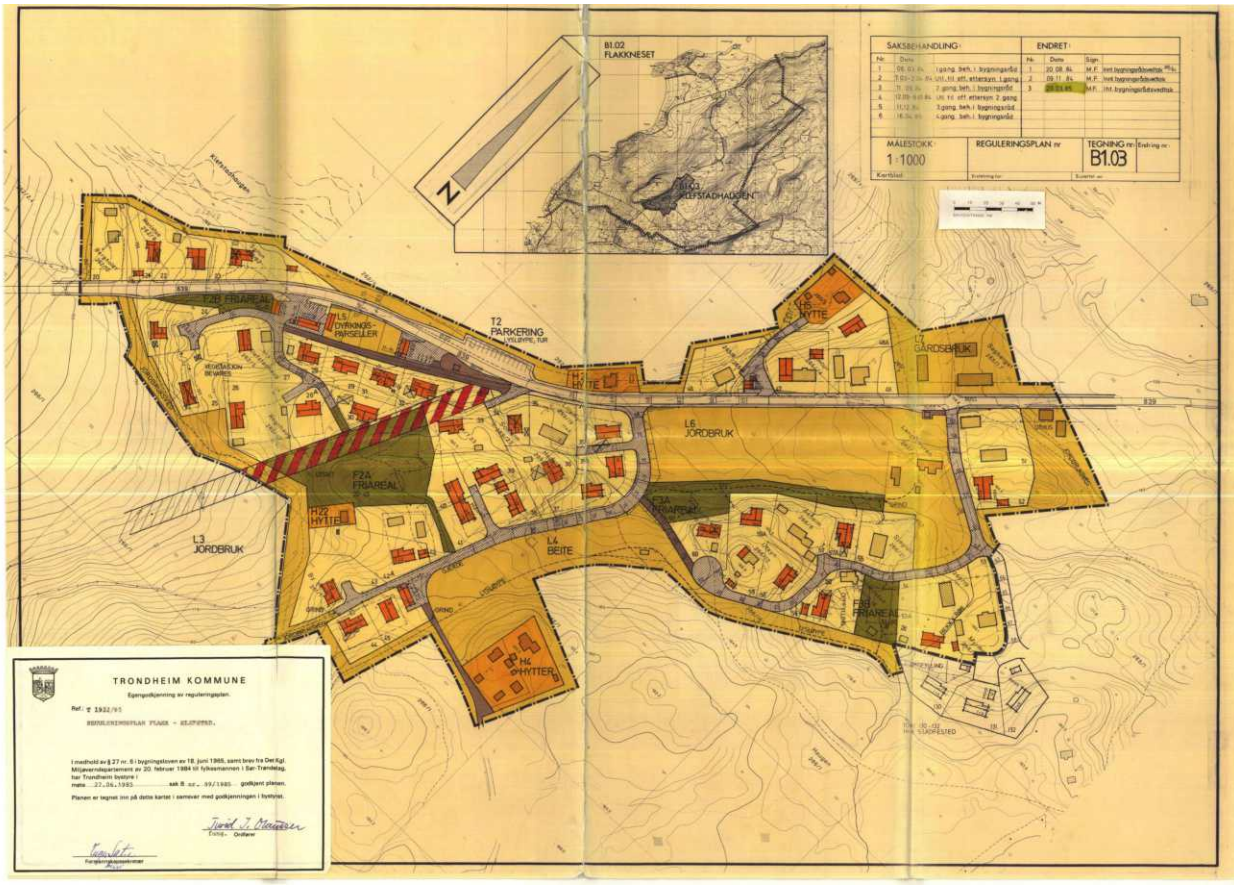
- reguleringsgrense
- grense område stedfestet på egen plan
- byggegrense
- regulert tomtegrense
- senterlinje, frisktlinje
- SIDEANLEGG — fornminne
- eksisterende bygg som utgår
- eksisterende bygg som inngår i planen
- omriss av planlagt bygg m/tillatt etasjetall
- vann

R 222

FLAKK - KLEFSTAD
REG. PLAN FLAKKNESET

KARTBLAD M.F.K. - C 16 | MÅL 1:1000 | SIGN. H.F. DATO 27.01.84 | TEGN. NR. 161.84 | B1.02

FJELLANGER WIDERØE A·S
INGENIØR OG ARKITEKTFIRMA · SONDRE GATE 7 · 7000 TRONDHEIM



TRONDHEIM KOMMUNE

Egengodkjenning av reguleringsplan.

Ref.: T 1922/95

REGULERINGSPLAN FLAKK - KLEFSTAD.

I medhold av § 27 nr. 5 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt brev fra Det Kgl. Miljøverndepartement av 20. februar 1984 til fylkesmannen i Sør-Trøndelag, har Trondheim bystyre i møte 27.06.1985 sak S. nr. 99/1985 godkjent planen.

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

Bystyrets sekretær

Teknisk Ordfører

Fylkesmannens godkjenning

TRONDHEIM KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN BYNESET

§ 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER (med tomtenr.)
- HYTTER
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI, VERKSTED
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- OFF. KJØREVEG MED TILLATT AVKJØRSEL
- OFF. PARKERINGSPLASS
- OFF. GANGVEG, TURVEG

4. FRIOMRÅDER

- FRIAREAL, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HENSPENTLINJE, TRAFO (T)

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- NAUSTOMRÅDE OG BÅTOPPTREKK
- KLOAKKRENSEANLEGG (K), VANNPOST (V)
- GRAV- OG URNELUND
- KULTURMINNE
- KLIMAVERNBELTE
- LANDSKAPSVERNOMRÅDE

§ 26 ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL, GÅRDSVEG
- FELLES PARKERING (for tomt nr.)
- FELLES GANGVEG, GANGSTI
- FELLES LEKEOMRÅDE (for tomt nr.)
- FELLES HENTEPLASS FOR AVFALL

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- grense område stadfester på egen plan
- byggegrense
- regulert tomtegrense
- senterlinje, trasélinje
- tunmur
- eksisterende bygg som utgår
- eksisterende bygg som omgår i planen
- omriss av planlagt bygg m/tillatt etasjetall
- vann

R 222

FLAKK - KLEFSTAD
REG. PLAN KLEFSTADHAUGEN

KARTBLAD	MÅL	SIGN.	TEGN. NR
	1:1000	DATO	B1.03

FJELLANGER WIDERØE A·S

INGENIØR OG ARKITEKTFIRMA · KONGENSGATEN 9 · 7000 TRONDHEIM

Valdemar Visnevskij

Langåsmyra 11
7070 BOSBERG

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tore Ueland	BYGG-23/82485 oppgis ved alle henvendelser	Valdemar Visnevskij	10.11.2023

Langåsmyra 11, ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	266/6/0/0
Bygningsnummer:	182718750
Tiltakshaver:	Valdemar Visnevskij

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Tore Ueland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 23.10.2023.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-23/82485-6, datert 02.10.2023.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i

forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

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

Valdemar Visnevskij

Langåsmyra 11
7070 BOSBERG

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tore Ueland	BYGG-20/84837 oppgis ved alle henvendelser	Valdemar Visnevskij	13.07.2023

Langåsmyra 11, ferdigattest for søknad uten ansvarsrett for fasadeendring m.m.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	266/6/0/0
Bygningsnummer:	182718750
Tiltakshaver:	Valdemar Visnevskij

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Tore Ueland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 09.07.2023.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak om endring av gitt tillatelse, BYGG-20/84837-9. Viser for øvrig til tidligere godkjent endring BYGG-20/84837-2 og opprinnelig godkjent søknad BYGG-18/81482-4.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å

få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Valdemar Visnevskij

Langåsmyra 11
7070 BOSBERG

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristoffer Olufsen Stålby	BYGG-25/81534 oppgis ved alle henvendelser	Valdemar Visnevskij	24.09.2025

Langåsmyra 11, godkjent søknad om ferdigattest for bruksendring av kjeller fra hoveddel til tilleggsdel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	266/6/0/0
Bygningsnummer:	182718750
Hjemmelshaver:	Valdemar Visnevskij
Hjemmelshaver:	Diana Visnevskaja
Tiltakshaver:	Valdemar Visnevskij

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Olufsen Stålby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Valdemar Visnevskij

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 02.09.2025. Søknaden er komplettert 17.09.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Ferdigattesten gjelder bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel slik det er beskrevet i vedtak BYGG-25/81534-7, datert 08.07.2025.

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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.
