PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

URDS VEG 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Plantegninger

Byggetegninger

Attester

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Urds veg 1
7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1955
BRA:	150 m^2
BRA-i:	150 m^2
Rapportdato:	5.5.2026 (Gyldig til 5.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	21	1	5

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022
Urds veg 1
7033 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/42714

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.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i ukjent historikk og manglende dokumentasjon på deler av anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand på anlegget.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Vinduer/dører av eldre dato fremstår med høy slitasjegrad og flere skader. Det er påvist blant annet punkterte glass, fuktinntrekk og fuktskader i karmer.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Boligens utvendige fuktsikring er av eldre dato og er av ukjent utførelse/oppbygning. Det er påvist symptomer på slitasje/feil på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.
Grunnmur og fundament	Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det bemerkes likevel at isoporkassetter på tilbygd del av boligen ikke er tildekket.
Rom under terreng	Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyde fuktverdier i fritt eksponert grunnmur.
Yttervegg og fasade	Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist mangelfull musetetting bak trekledningen. Det er påvist at kledningen er etablert i luftet utførelse, men det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er foretatt en stikkprøvekontroll og at avvik på øvrige deler derfor ikke kan utelukkes.
Renner og nedløp	Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved renner og nedløp.
Taktekking	Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe ekstra slitasje på overflater og flere av det profilerte metallplatene er "tråkke ned" slik at de fremstår med en del nedbøyninger. Taktekkingen vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollen kun er utført fra bakkenivå og at det derfor ikke er foretatt noen kontroll av beslagsløsninger.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/svanker og stedvis noe knirk i gulv.
Ildsted/Skorstein	Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering. Dette er ikke utført.
Kjøkken: Loft - Avtrekk	Omluftsvifte vurderes å fungere som tiltenkt, men det vurderes ikke å være en tilfredsstillende løsning så lenge det ikke er etablert annet mekanisk avtrekk fra rommet.
Kjøkken: 2.etg - Overflater og innredning	Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning
Toalettrom	Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Rommet vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det ikke er etablert noe avtrekk.
Avløpsrør	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Vannledninger	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Ventilasjon	Det anbefales tiltak for å sørge for at alle oppholdsrom har tilfredsstillende ventilering.
Våtrom: Baderom 2.etg - Overflater	Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe bom i fliser, oppsprekking i fuger og enkelte skader i overflater på flis. Fallforhold lot seg ikke kontrollere på grunn av innredning, utstyr og dusjkabinett.
Våtrom: Baderom 2.etg - Membran, tettesjikt og sluk	Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder og utførelse. Uavhengig av dette vurderes tettesjikt å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Våtrom: Baderom 2.etg - Sanitærutstyr	Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelt mindre skader på innredning og utstyr.
Våtrom: Baderom 2.etg - Ventilasjon	Rommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende avtrekk. Det er i dag i bruk med avfukter.
Våtrom: Baderom loft - Overflater	Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.
Våtrom: Baderom loft - Sanitærutstyr	Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelte mindre skader på innredning og utstyr.
Våtrom: Baderom loft - Ventilasjon	Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilluft til rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	Det er ukjent om det er krypkjeller under tilbygd del av boligen fra 2020/21. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at krypkjeller er en type konstruksjon som alltid vurderes å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Det var ikke tilrettelagt for kontroll av skorstein over tak på befaringsdagen.
Takkonstruksjon og loft	Det er ikke vurdert tilstandsgrad på grunn av begrenset kontroll på grunn av lukket konstruksjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.
Oljetank	Det er ukjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.
Våtrom: Baderom loft - Fukt	Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser inn mot yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegger.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.5.2026

Rapportdato
5.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Echo Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Alexander Storsve**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **48257022**
Epost: **alexander@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Urds veg 1, 7033 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **68** Bruksnr: **70** Festenr:
Seksjonsnr: **2** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1955**
Boligtype: **Horisontaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 1- og 2-lags glass. Taket har saltak og pulttaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**100**	**100** Romfordeling: Gang, baderom, 4 soverom, stue og kjøkken.	**0** Romfordeling: Ingen.	**0**	**0**
Loft	**50**	**50** Romfordeling: Gang, baderom, 3 soverom og stue/kjøkken.	**0** Romfordeling: Ingen.	**0**	**2**
Totalt m²	**150**	**150**	**0**	**0**	**2**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	85	50	35
Totalt m²	**85**	**50**	**35**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligens utvendige fuktsikring er av eldre dato og er av ukjent utførelse/oppbygning. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i boligens kjeller er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyde fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje/feil på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen da det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig med noen form for fuktsperre under gulvstøp.

Kontrollert bortledning av vann fra taknedløp vurderes å være mangelfull.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Grunnmur m/kjeller, Plate på mark, Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betongstein, Esp-element
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det bemerkes likevel at isoporkassetter på tilbygd del av boligen ikke er tildekket.

Det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå og innvendige er deler av vegger mot terreng i kjeller utforet og kledd med plater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at isoporkassetter på tilbygd del av boligen tildekkes.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller **TG-IU**

Det er ukjent om det er krypkjeller under tilbygd del av boligen fra 2020/21. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at krypkjeller er en type konstruksjon som alltid vurderes å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av kjeller ble innredet i 2020/2021.	
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**

Rom under terreng tilhører en annen seksjon i bygget. Deler av dette arealet ble innredet til soverom og våtrom i 2020/2021. Bortsett fra på våtrom fremstår gulv og vegger mot terreng med fritt eksponert grunnmur. Oppholdsrom ventileres via ventiler på vinduer og det er etablert mekanisk avtrekk fra våtrom. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyde fuktverdier i fritt eksponert grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste fuktavvik anbefales jevnlig tilsyn av overflater mot terreng for å avdekke eventuell negativ utvikling.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 1- og 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Boligens vinduer og balkongdører fremstår med datostemplinger fra 1980-tallet og 2020-tallet.

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Vinduer/dører av nyere dato fremstår uten vesentlige skader eller avvik utover normal aldringsmessig slitasje.

Vinduer/dører av eldre dato fremstår med høy slitasjegrad og flere skader. Det er påvist blant annet punkterte glass, fuktinntrekk og fuktskader i karmer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik må det påregnes utskiftninger.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.6 Yttervegg og fasade

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av yttervegg og fasade	TG-2

Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist mangelfull musetetting bak trekledningen.

Det er påvist at kledningen er etablert i luftet utførelse, men det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er foretatt en stikkprøvekontroll og at avvik på øvrige deler derfor ikke kan utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret.

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved renner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.8 Skorstein over tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU

Det var ikke tilrettelagt for kontroll av skorstein over tak på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales kontroll av skorstein over tak.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-IU**

Loftet er innredet til rom for varig opphold og takkonstruksjonen fremstår i lukket utførelse. Dette forutsetter riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik.

Det er ikke vurdert tilstandsgrad på grunn av begrenset kontroll på grunn av lukket konstruksjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe ekstra slitasje på overflater og flere av det profilerte metallplatene er "tråkke ned" slik at de fremstår med en del nedbøyninger. Taktekkingen vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollen kun er utført fra bakkenivå og at det derfor ikke er foretatt noen kontroll av beslagsløsninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. Det anbefales en ytterligere kontroll av beslagsløsninger.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/svanker og stedvis noe knirk i gulv.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

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

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering. Dette er ikke utført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og type pipe vil det være behov for en rehabilitering i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.13 Kjøkken: Loft

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**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	**TG-2**

Omluftsvifte vurderes å fungere som tiltenkt, men det vurderes ikke å være en tilfredsstillende løsning så lenge det ikke er etablert annet mekanisk avtrekk fra rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet eller over stekesonen.

6.14 Kjøkken: 2.etg

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-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Det er påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegger.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Rommet vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det ikke er etablert noe avtrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Omfang og utførelse er ukjent.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er manglende dokumentasjon på deler av anlegget.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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

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

Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg. Det er fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på vegne av dagens eier, men utover dette er det manglende historikk/dokumentasjon. Deler av anlegget vurderes å være av eldre dato.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i ukjent historikk og manglende dokumentasjon på deler av anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand på anlegget. Det er påregnelig med tiltak.

6.20 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Totalvurdering av oljetank	**TG-IU**

Det er ukjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Flere rom i boligen vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på baderommet er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe bom i fliser, oppsprekking i fuger og enkelte skader i overflater på flis.

Fallforhold lot seg ikke kontrollere på grunn av innredning, utstyr og dusjkabinett.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales ytterligere undersøkelser av fallforhold.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder og utførelse. Uavhengig av dette vurderes tettesjikt å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelt mindre skader på innredning og utstyr.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende avtrekk. Det er i dag i bruk med avfukter.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales tiltak for å bedre ventileringen av rommet.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier. Rommet er i bruk med dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Våtrom: Baderom loft

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flis på gulv og baderomsplater kombinert med flis på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er fra 2020/2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.	

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?	Ikke kontrollerbart
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**
Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelte mindre skader på innredning og utstyr.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilluft til rommet.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft til rommet.

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-IU**
Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser inn mot yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framvist sjekklister og bilder fra utførende entreprenør.	

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114251269
Addresse	Urds veg 1		
Postnr.	7033	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Echo Eiendoms AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad 3. etg oppført i 20221

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Oppført Siero AS (totalentreprise)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt rørsystem

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt rørsystem

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppført nytt bad 2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Siero AS (totalentreprise)

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tilbygg oppført 2021, takopplett 3. etg oppført 2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Siero AS (totalentreprise)

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tilbygg oppført 2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Siero AS (totalentreprise)

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Urban Renovering

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Urban Renovering

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Innredet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Siaro AS (totalentreprise)

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Slero AS (totalentreprise)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lastet opp tidligere

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Tilbygg oppført

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Balkong oppført 2021

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Foreligger ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

På godkjente tegninger er det tegnet inn en dør på toppen av trappeløpet mellom 1. og 2. etg. Dette er krav mtp egen boenhet for 2. og 3. etg. Dør vil bli montert før overtagelse

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 10.06.2026

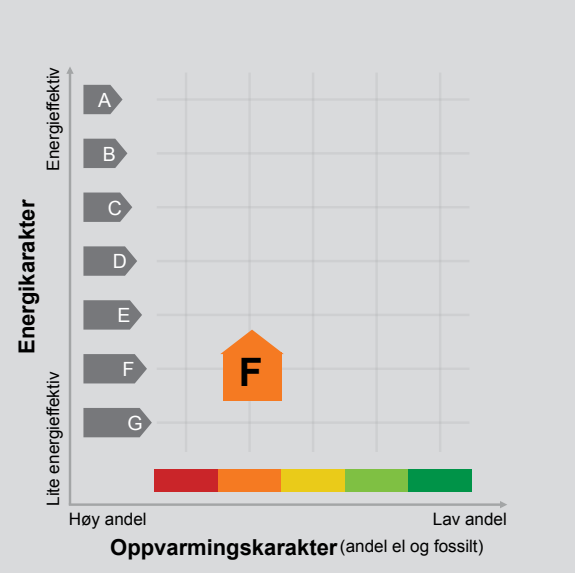
Signert av *Thor Erik Holm*

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Urds veg 1
Postnummer	7033
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	68
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10475589
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-97847
Dato	26.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	356
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

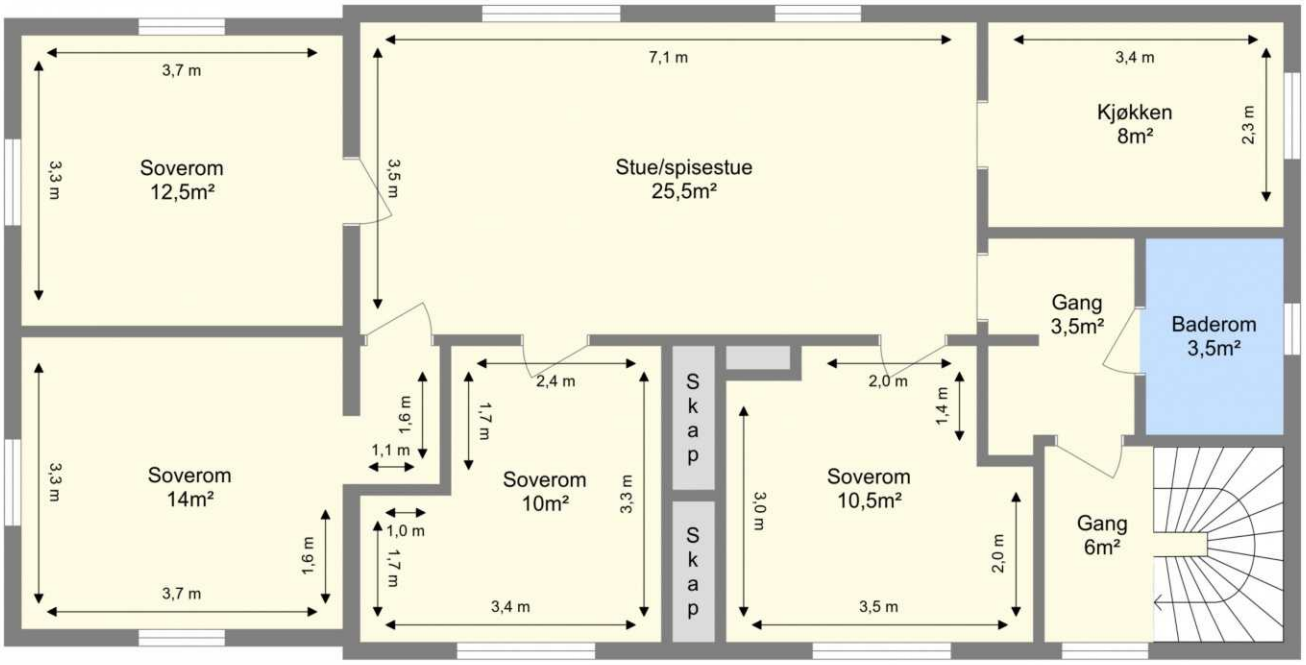
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Urds veg 1

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Urds veg 1

Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Plantegningen er en illustrasjon over romfordelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Urds veg 1, 7033 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:				

N

Side 1/3

TRONDHEIM

Dato: 27/10-2025
Seksjonert eiendom er markert med grønn strek

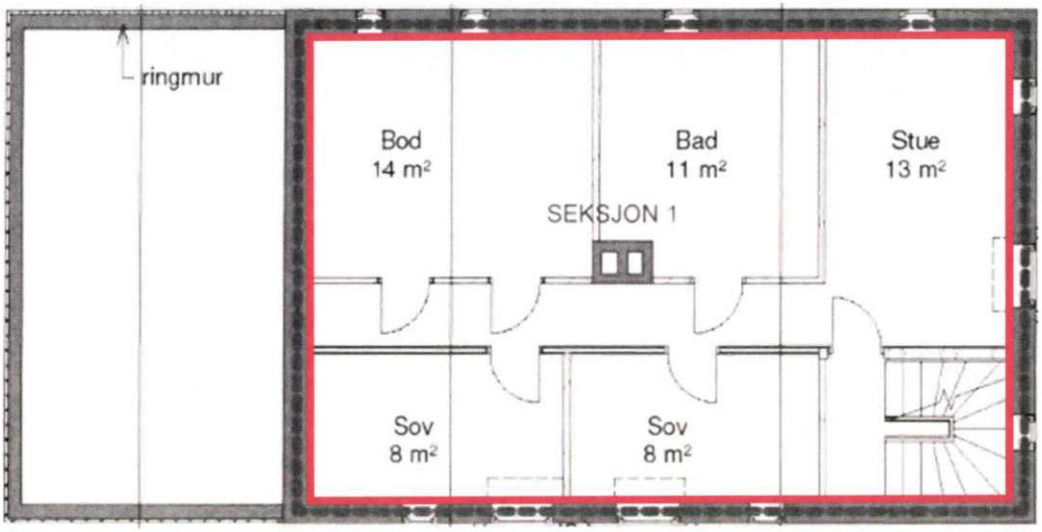
Målestokk 1:300



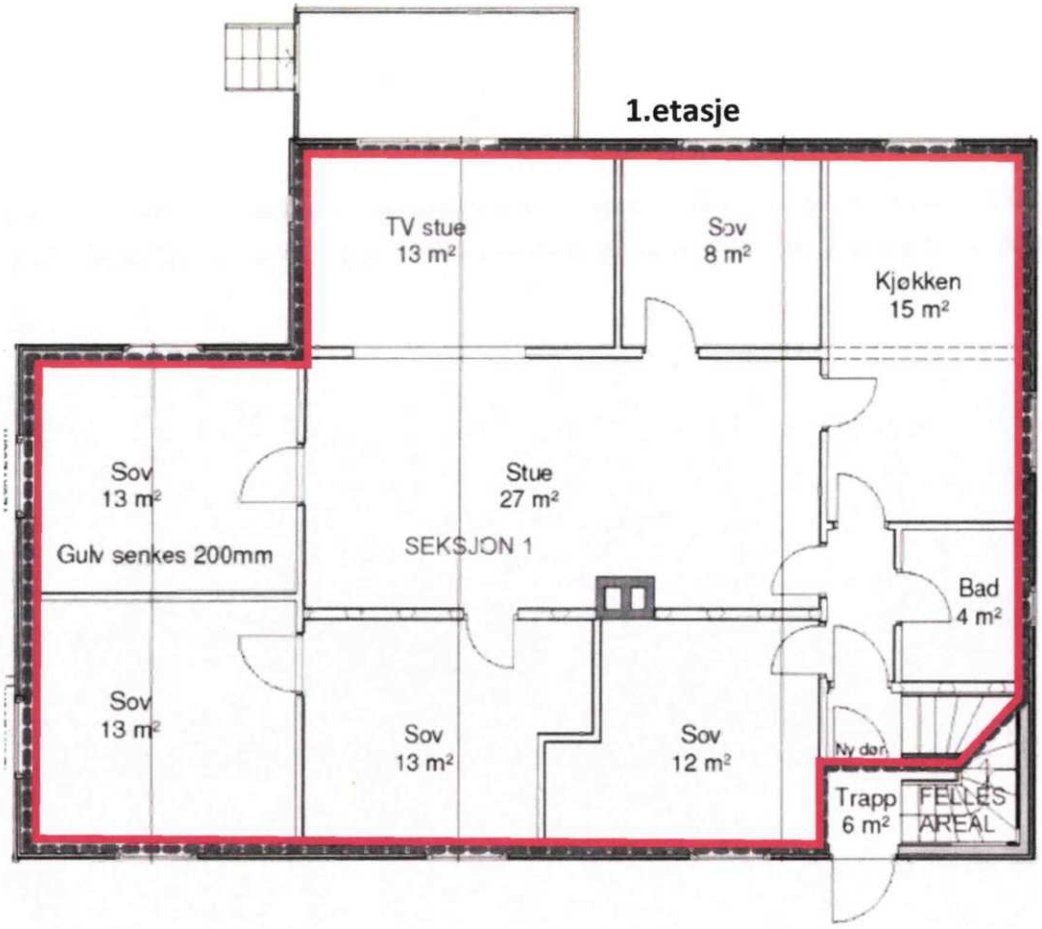
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Urds veg 1 **Bygningsnr: 10475589**

Kjeller



1.etasje



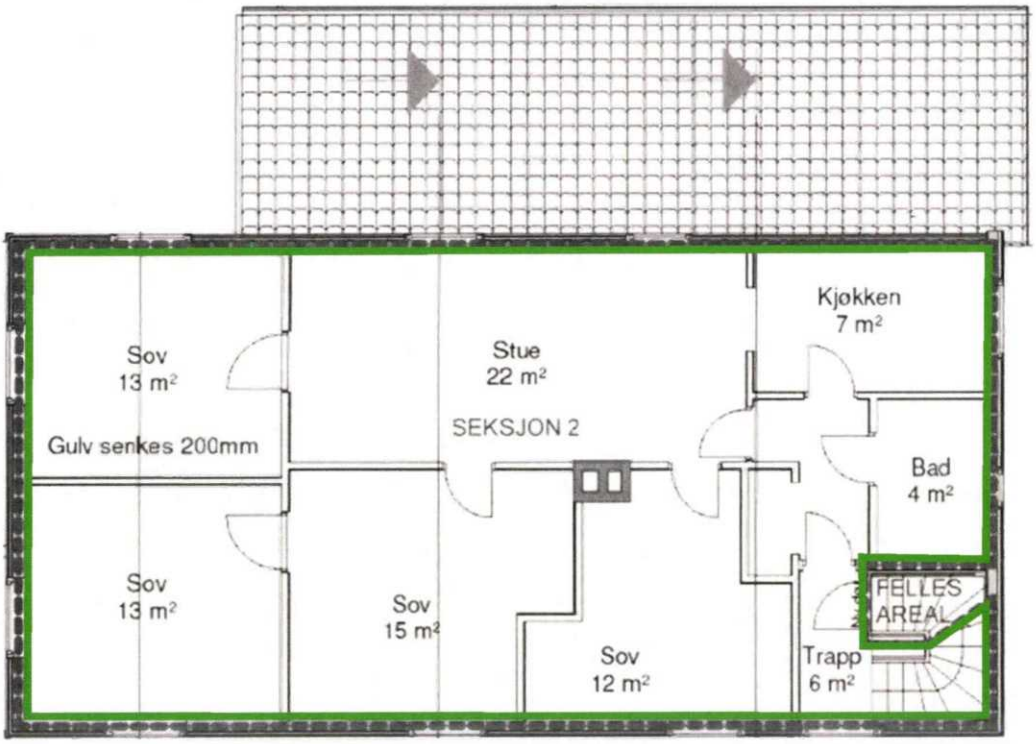
Eierseksjonering

Gnr: 68 **Bnr: 70** **i Trondheim kommune**

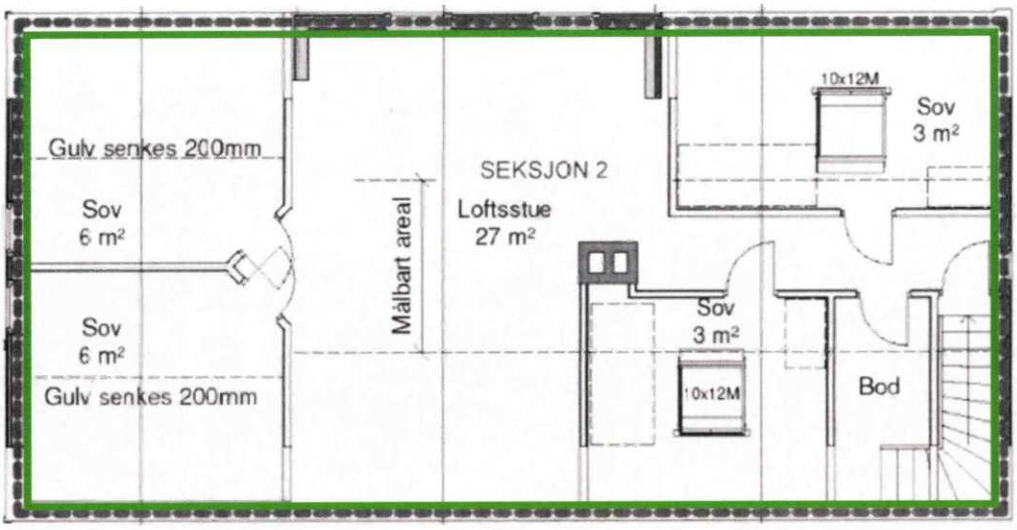
Saksnr.: 202532431

Dato: 27.10.2025 **Side 2/3**

2.etasje



Loft



Eierseksjonering			
Gnr: 68	**Bnr: 70**	**i Trondheim kommune**	
Saksnr.: 202532431			
Dato: 27.10.2025		**Side 3/3**	

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SOLHEIM BYGGRÅDGIVNING

Nedre Nattland 61A
5099 BERGEN

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Vera Gravråkmo	BYGG-20/88113 oppgis ved alle henvendelser	Waldemar Solheim	28.08.2020

Urds veg 1, godkjent tilbygg, bruksendring og påbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	68/70/0/0
Bygningsnummer:	10475589
Ansvarlig søker:	SOLHEIM BYGGRÅDGIVNING
Tiltakshaver:	ESKIL EIENDOM AS
Vurdert dispensasjon:	PLAN § 2 antall etasjer

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra r163m §§ 1 og 2 etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Vera Gravråkmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TRONDHEIM BYDRIFT ADMINISTRASJON
ESKIL EIENDOM AS
Marianne Halvorsen

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 16.03.2020. Søknaden er komplettert 22.06.2020, 02.07.2020, 19.08.2020 og 26.08.2020.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder følgende:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (loft og kjeller) med totalt 71 m^2 BRA
- Tilbygg mot sør med totalt 67 m^2 BRA
- Fasadeendring
    - Nytt takopplett på fasade mot vest
    - Nye takvinduer / utvidelse 3 stk vinduer i kjeller

Planstatus

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

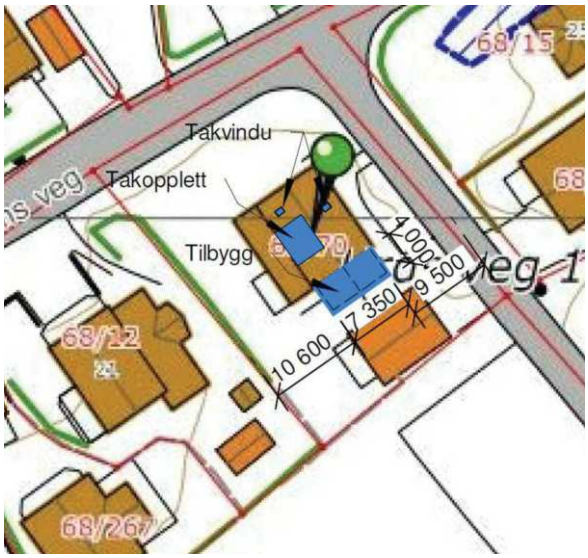
Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0163m Valhallvegen med tilliggende områder mellom Omkjøringsvegen og Balders veg, vedtatt 17.10.1970. Eiendommen er regulert til bolig.

Privatrettslige forhold

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

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra eier av Tryms veg 21, Marianne Halvorsen og Per Morten Ofstad. Naboens hus ligger sørvest for det aktuelle tiltaket.



Naboen er skeptisk til at utvidelsen på tiltakshavers eiendom medfører tap av utsikt og lys, samt medføre sjenerende innsyn til hus og hage.

Søker kommenterer at tilbygget og påbygget vil komme i øst for naboen. Det vil derfor bli minimal endring i forhold til i dag. Det vil ikke bli noe mer innsyn enn i dag fordi avstanden vil fortsatt være den samme på tilbygget som fra eksisterende hus. Videre peker søker på at naboeiendommen fortsatt vil ha solrike åpne utendørs arealer på sin tomt.

Vi vurderer at utbyggingen med tilbygg sørøstover som en forlengelse av hovedvolumet på

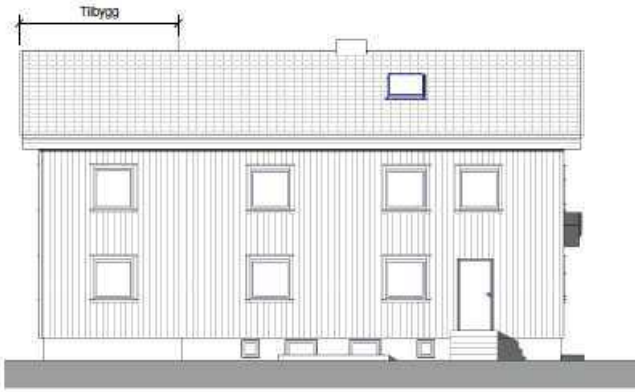
eksisterende bolig, virker som en fornuftig utvikling på eiendommen. Avstand til naboens eiendom vil dermed være 10,6 m. Vi mener dette gir en tilstrekkelig åpenhet mellom husene. Vi kan heller ikke se at det vil være vesentlige endringer av solforhold for nabo, i og med at tilbygget vil ligge øst/nordøst for naboens eiendom.

Byggeprosjektet
Eksisterende tomannsbolig er oppført rundt 1953. Det er i dag en leilighet i andre etasje og en leilighet i første etasje. Arealet som bruksendres på loft og kjeller vil nå innlemmes i de enkelte leilighetene i henholdsvis andre og første etasje. Rommene som tas i bruk på loft og kjeller innredes i hovedsak til flere soverom til leilighetene. Det vil ikke bli utløst nye krav til parkering eller uterom da det kun er snakk om utvidelser av de to boenhetene som allerede eksisterer på eiendommen. Det vil bli satt inn nye vinduer i tråd med kravene i TEK § 1-2 (8) som gjelder bruksendring innenfor boenheten. Vi legger her til grunn at brannprosjekterende ivaretar de nye brannskillene og dermed anser vi kjeller- og loftsareal som en del av de nye bruksenhetene. I tilbygget planlegges det to soverom på bakkeplan og to soverom i andre etasje, samt to soverom på loft.

På loftet vil det bli satt opp et takopplett. De tekniske kravene som er lempet på i TEK § 1-2 (8) gjelder kun for de rommene som bruksendres. I tilbygget derimot har det ikke vært mulig å godkjenne lavere romhøyde da nybygg ikke omfattes av unntaksbestemmelsen der enkelte tekniske krav er lempet på. Tilbygget etableres derfor med etasjeskillere 20 cm lavere enn de eksisterende gulvene.



Fasade mot nord



Fasade mot sør

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra §§ 1 og 2.

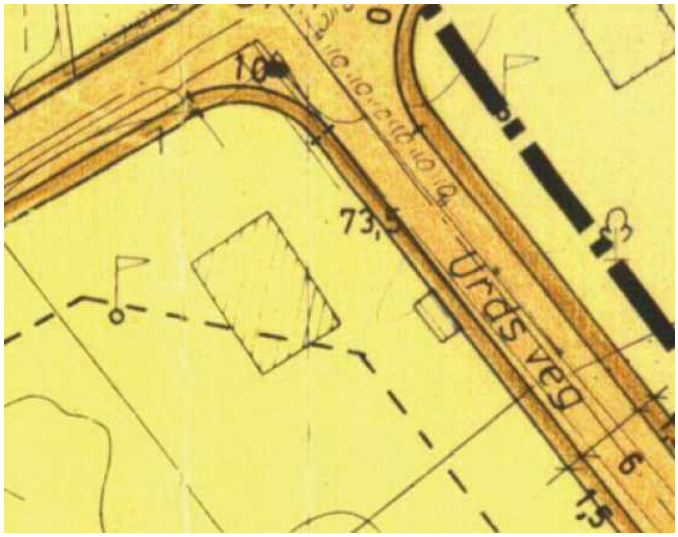
§ 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggelinjer.

§ 2 (1) Bebyggelsen skal bestå av frittliggende våningshus i inntil 2 etasjer.

Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon

være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse § 1 (plassering/byggegrense):



«Hensynet bak bestemmelsen er at boligene som omfattes av reguleringsplanen skal begrenses i størrelse og høyde og utstrekning innenfor reguleringsplanens begrensningslinjer. Vi overskrider byggelinje med en liten del av tilbygget. Se fig. 1. Tilbyggets plassering medfører at bebyggelsesstrukturen ivaretas selv om dette oppføres i 3 etasjer (4 for eksisterende bolig). Samtidig vil boligens helhetlige uttrykk opprettholdes.

Det nye til tilbygget får et utspring på ca. 4 meter, og vil ikke tilsidesette hensynet i vesentlig grad da lys og luft mellom boligene fortsatt er ivaretatt, samtidig som det begrenser seg i høyde slik at hovedvolumet fremdeles er lesbart. Tilbygget har en begrenset størrelse med et fotavtrykk på ca 30m2, og vil derfor ikke nedbygge uteoppholdsarealet i nevneverdig grad, og da ikke den delen i forkant av boligen mot vest som benyttes mest på eiendommen.

Det å etablere boligareal i både underetasje og loft, gir klare fordeler. Fordelene ved å gi dispensasjon er at boligen får en bedre planløsning slik at man får en mer funksjonell bolig. Dette vil også komme eventuelt senere beboere til gode. En økning av boligarealet, og i antall boligetasjer vil medføre at boligen i større grad samsvarer med dagens boligstandard. Vi kan ikke se vesentlige ulemper med tiltaket utover at det er i strid med reguleringsplanen.

Vi mener hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesett, og fordelene er å anse som større enn ulempene.»

Byggesakskontorets vurdering § 1 plassering/ byggegrense

Der en eldre reguleringsplan har vist et omriss av bygningskropp, og ikke annet er oppgitt, må planen tolkes slik at omrisset oppgir maksimal utnyttelsesgrad, plassering og byggegrense. Dette kan gjelde både eksisterende bebyggelse og der planlagt bebyggelse er tegnet inn. Det er derfor søkt om dispensasjon fra planen siden tiltaket ikke samsvarer med det viste bygningsomrisset. Det vil i all hovedsak være sammenfallende hensyn som skal vurderes ved en dispensasjon. Byggesakskontoret foretar derfor en samlet vurdering av fordeler og ulemper ved ovennevnte forhold.

Bestemmelse om utnyttelsesgrad, plassering og byggegrense skal sørge for en helhetlig og forsvarlig utnyttelse og utbygging, i tråd med samfunnets behov. Bestemmelsene skal blant annet sikre orden i bebyggelsesstrukturen og sørge for lys, luft og åpenhet mellom husene. De skal videre ivareta tydelige gateromsforløp, sammenhengende grøntarealer og sikre at naboers lys- og utsiktsforhold ikke forverres i vesentlig grad. Videre har de til hensikt å ivareta vegsystemet og trafikken med hensyn til blant annet vedlikehold og sikkerhet, inkludert krav til frisikt.

Når eksisterende boområder i dag fortettes, er det i stor grad kommuneplanens arealdel som er styringsverktøy for vurdering av denne type dispensasjoner.

Vi vurderer at tiltaket bidrar positivt til beboernes uteområder uten at det er til stor ulempe for naboene. Byggesakskontoret mener at det er relativt beskjeden grad av utnytting på eiendommen.

Ut fra søkers begrunnelse vurderer vi fordelene ved å få gjennomført prosjektet som klart større sammenlignet med ulempene. Tiltakets plassering og utforming medfører ikke etter vår vurdering vesentlige ulemper for naboeiendommen, vegsystemet eller trafikken. Videre mener vi at prosjektet er lite dominerende og ikke bryter visuell orden i bebyggelsen. En dispensasjon muliggjør bedre disponering og bruk av eiendommen i tråd med dagens ønsker og behov, uten at det går vesentlig på bekostning av naboer og nærmiljø.

Byggesakskontoret mener dermed at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at det er en klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon fra utnyttelsesgrad, plassering og byggegrense.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra r163m § 1.

Søkers begrunnelse § 2, antall etasjer

«Hensynet bak bestemmelsen er at boligene som omfattes av reguleringsplanen skal begrenses i størrelse og høyde. Tilbyggets plassering medfører at bebyggelsesstrukturen ivaretas selv om dette oppføres i 3 etasjer (4 for eksisterende bolig). Samtidig vil boligens helhetlige uttrykk opprettholdes.

Det nye til tilbygget får et utspring på ca. 4 meter, og vil ikke tilsidesette hensynet i vesentlig grad da lys og luft mellom boligene fortsatt er ivaretatt, samtidig som det begrenser seg i høyde slik at hovedvolumet fremdeles er lesbart. Tilbygget har en begrenset størrelse med et fotavtrykk på ca. 30m2, og vil derfor ikke nedbygge uteoppholdsarealet i nevneverdig grad, og da ikke den delen i forkant av boligen mot vest som benyttes mest på eiendommen.

Det å etablere boligareal i både underetasje og loft, gir klare fordeler. Fordelene ved å gi dispensasjon er at boligen får en bedre planløsning slik at man får en mer funksjonell bolig. Dette vil også komme eventuelt senere beboere til gode. En økning av boligarealet, og i antall boligetasjer vil medføre at boligen i større grad samsvarer med dagens boligstandard. Vi kan ikke se vesentlige ulemper med tiltaket utover at det er i strid med reguleringsplanen.

Vi mener hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesett, og fordelene er å anse som større enn ulempene.»

Byggesakskontorets vurdering § 2, antall etasjer

Byggesakskontoret støtter søkers vurdering i sin helhet. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen skal sikre en helhetlig utbygging i området med forutsigbarhet når det gjelder utnyttelse og høyder i området. Vi vurderer at hensynet ikke blir tilsidesatt ved at man bygger et tilbygg med samme høyder som det eksisterende huset. Utnyttelsen av tomten vil naturlig nok

øke, men vi vurderer at tomten som er i overkant av ett mål stor, tåler et tilbygg med fotavtrykk på ca 30 m^2 uten at det blir for tett mellom husene. Vi vurderer at det fortsatt vil være nok åpenhet, lys og luft mellom boligene. Fordelene er det økte bruksarealet som boligen vil få. Selv om det er tomannsboligens opprinnelige to boenheter som utvides til å bli to større boenheter, betrakter vi dette som fortetting. Ulempene som naboer påberoper seg er tap av utsikt, tap av dagslys og sjenerende innsyn. Avstanden mellom boligene vil være den samme som i dag, men huset blir lengre. Vi vurderer at innsyn dermed ikke er noe vesentlig økt problem som en følge av tiltaket. Vi kan heller ikke se at det er unormalt store glassflater i fasaden mot nabo. Noe mindre utsyn mellom husene vil det være når huset forlenges med fire meter, men vi vurderer at dette likevel må kunne aksepteres i tettbygde strøk og at naboeiendommen har gode avstander til annen bebyggelse og er slikt sett ivaretatt i tilstrekkelig grad når det gjelder åpenhet mellom bebyggelsen i området. Når det gjelder dagslys kan vi ikke se at dette er et veldig vektig argument mot tilbygget, fordi det vil ligge i nordøst for nabohuset, slik at vi vurderer at det ikke vil være snakk om vesentlig tap av dagslys som en følge av tilbygget.

Etter en samlet vurdering mener vi dermed at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra r163m § 2.

Konklusjon dispensasjon:
På bakgrunn av disse vurderingene gir Byggesakskontoret dispensasjon fra r163m §§ 1 og 2.

Vurdering/begrunnelse
Vår vurdering er at tomten har et godt utgangspunkt for utvidelse av eksisterende tomannsbolig. Den eksisterende bygningskroppen er et tradisjonelt toetasjes hus med loft og kjeller utformet som et prisme med saltak. Formen oppfattes i dag som enkel, stram og ryddig samt at den er tidstypisk og tradisjonell. Vi mener at tilbygget som er foreslått passer inn på tomta da løsningen er basert på tverrsnittet til det eksisterende bygget. Huskroppen blir dermed forlenget med fire meter, noe vi mener tomten kan tåle, noe som er god begrunnet i dispensasjonssøknaden.

Fasadene er utformet etter samme prinsipper som det eksisterende huset. Vi mener dermed at tilbygget både volummessig og fasademessig er god tilpasset det eksisterende huset og dermed oppfyller kravene til visuelle kvaliteter i PBL § 29-2.

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

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

Foretak med ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

Bygg- og anleggsavfall

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted

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

Tilsyn

Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

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 KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

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

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere 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 Fylkesmannen 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.

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

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.

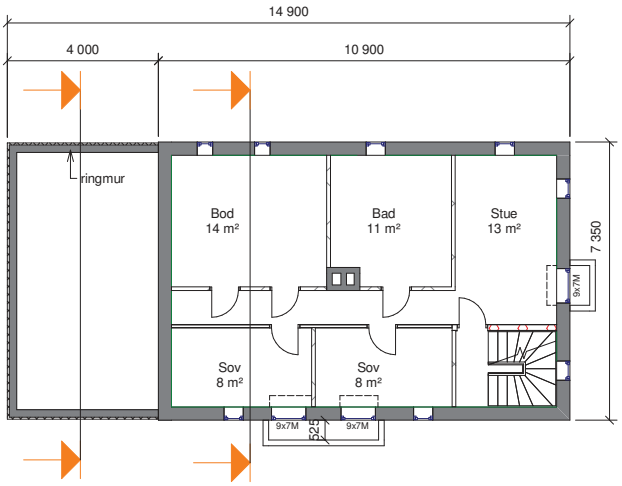
Klagen må undertegnes.

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.

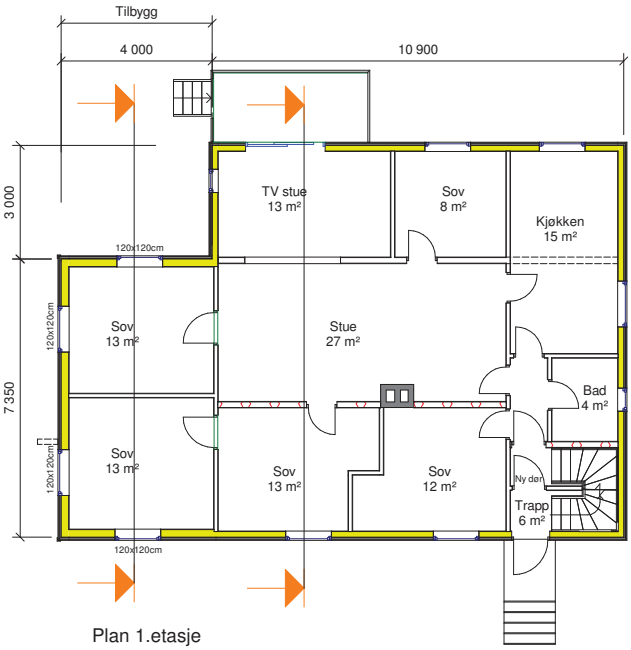
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Plan U.etasje



Plan 1.etasje

Rev.	Dato	Beskrivelse	Kontrollert	Fagkontroll	Godkjent

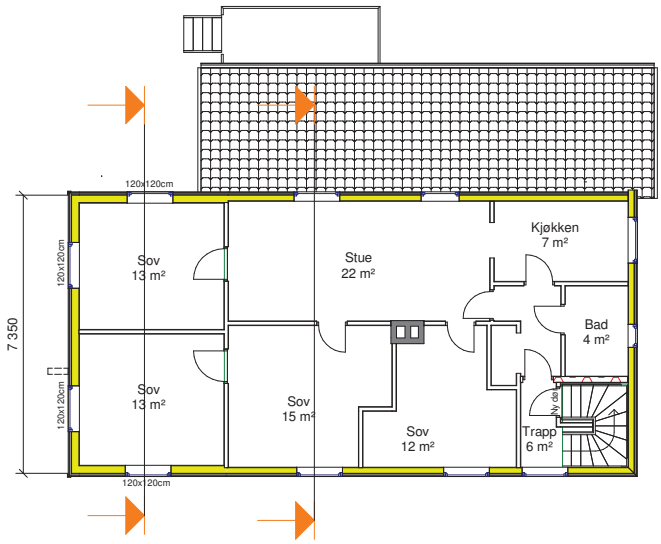
Dette dokumentet er utarbeidet av Solheim Byggrådgivning som del av den oppdragen som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Solheim Byggrådgivning. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres.

ESKIL EIENDOM AS	Målestokk: (gjelder A3): 1 : 100

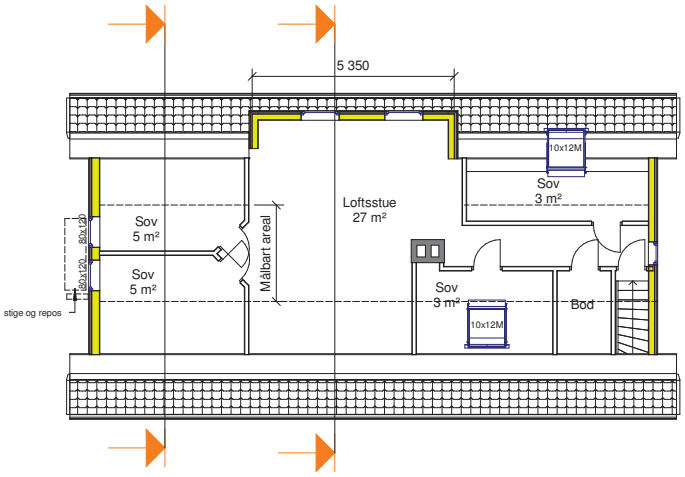
URDS VEG 1 - GNR.68 / BNR.70
PLANER U1-01

Solheim Byggrådgivning
solheimbygg@gmail.com - tlf: 454 04 477 - 4848 Arendal - mob: 454 40 482

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
153-18	A-20-U1-01	



Plan 2.etasje



Plan loft

Rev.	Dato	Beskrivelse	Kontrollert	Fagkontroll	Godkjent

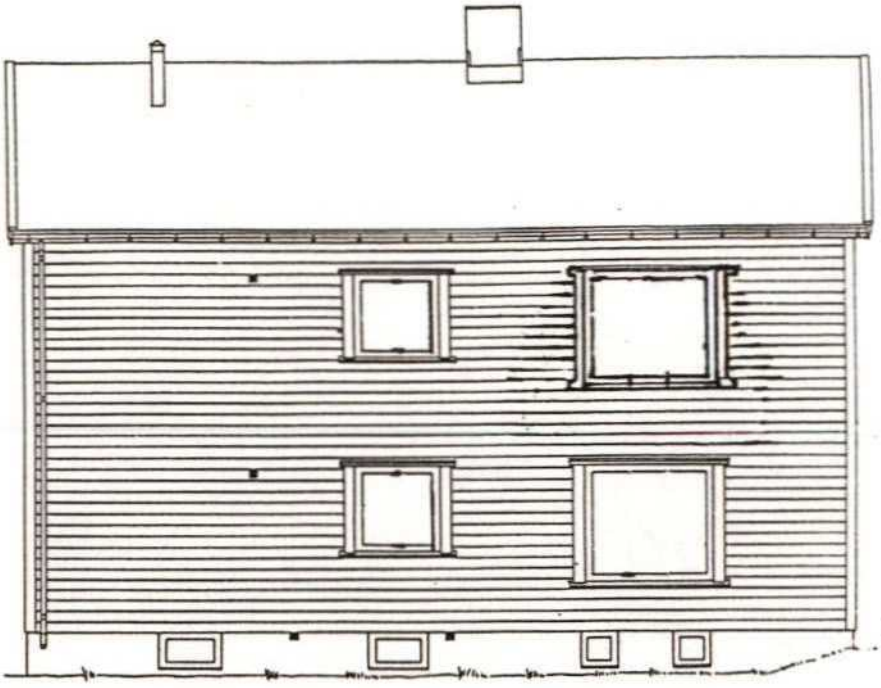
Dette dokumentet er utarbeidet av Solheim Byggrådgivning som del av den oppdragen som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Solheim Byggrådgivning. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres.

ESKIL EIENDOM AS	Målestokk: kjørder A3: 1 : 100

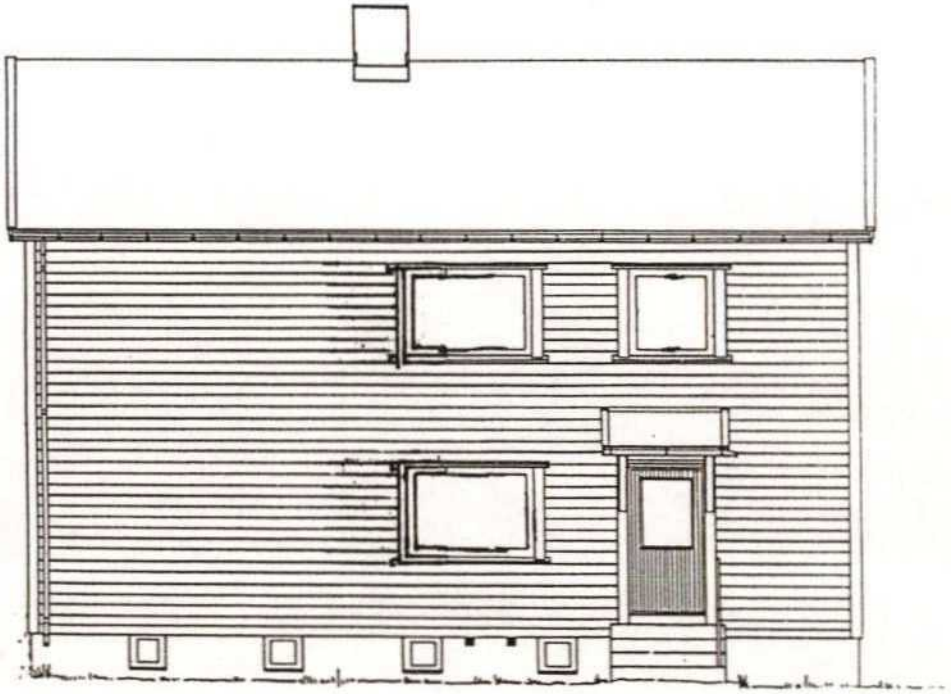
URDS VEG 1 - GNR.68 / BNR.70
PLAN 02-LOFT

Solheim Byggrådgivning
solheimbygg@gmail.com - tlf: 45 40 48 83

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
153-18	A-20-01-01	



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

TRONDHEIM
26.06.84 * 01120
BYGNINGSRÅD

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
28 MAI 1984
SAK NR.

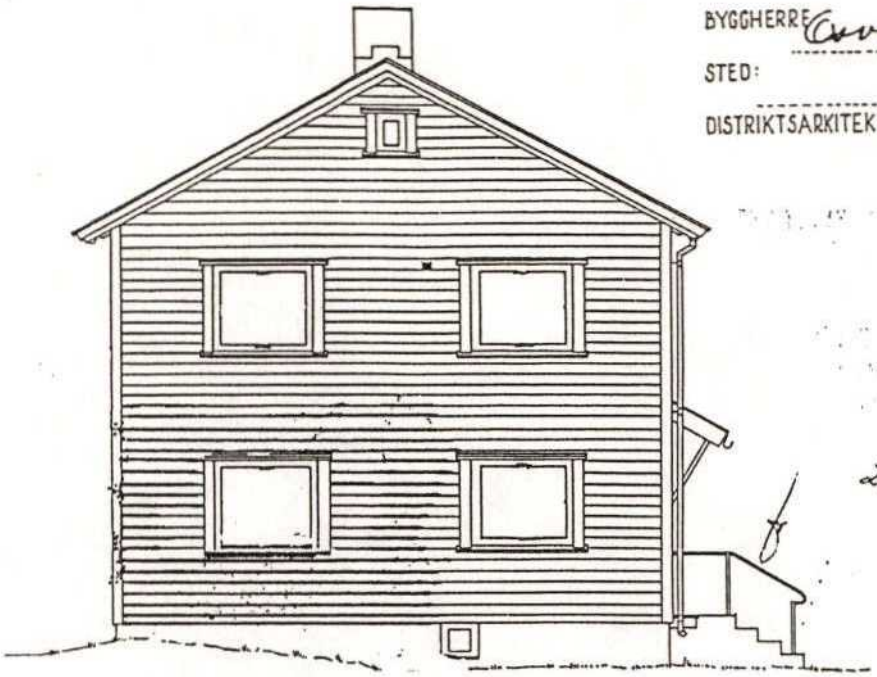
BYGGHERRE Oswald Olaussen

STED: TOMT Steinsø

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

2195/53

11/12 53



FASADE MOT SYD.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

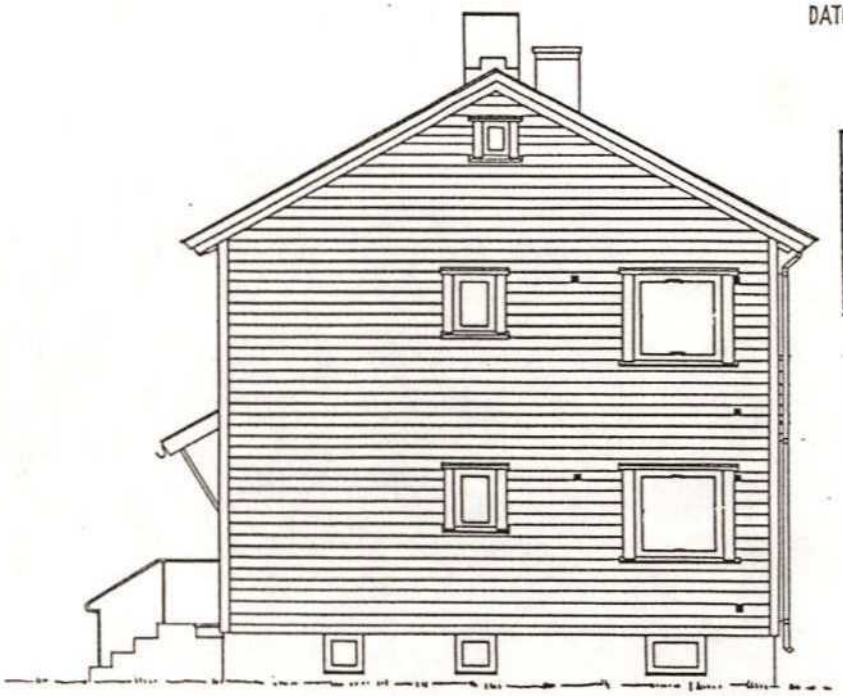
STED NAVN

DATO NAVN

Sak nr.	Behandlet
000156	22.FEB.1954

STRINDA BYGNINGSRÅD

BYGGESAKSKONTORET MOTTATT 28 MAI 1984 SAK NR.



FASADE MOT NORD.

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR 17 DES. 1953

I NR 67,54

BLAD NR. 2 408+

FASADER MÅL: 1:100

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER.

BOLIGDIREKTORATET,

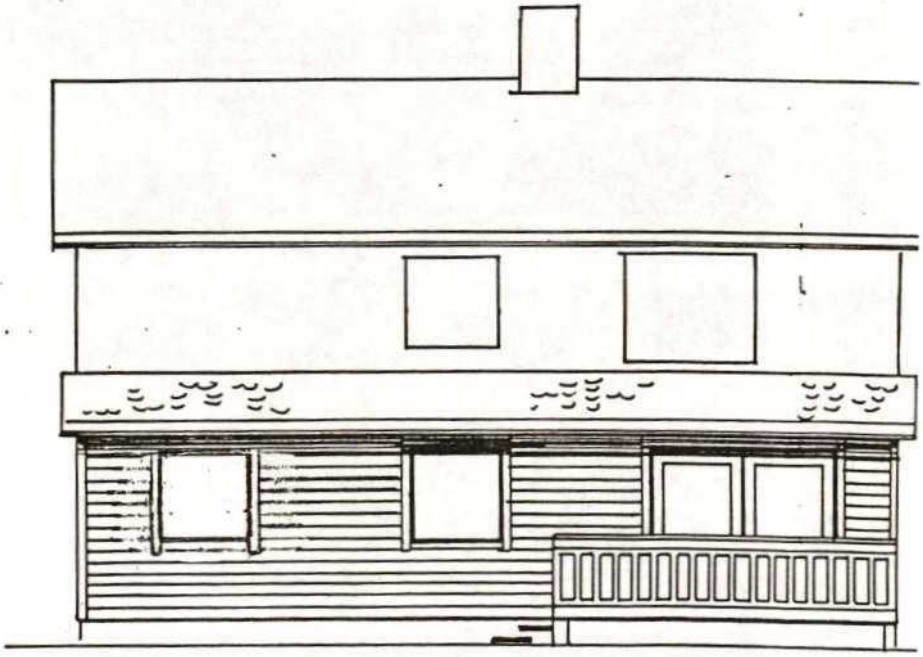
BOLIGKONTORET,

OSLO, 1-7-53.

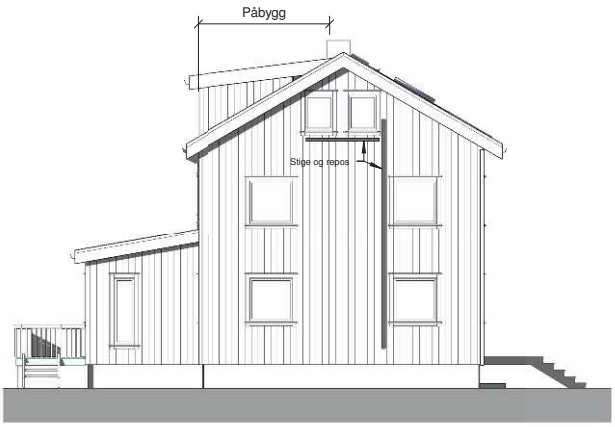
Kvl. K.S.

DELEGASJONSVEDTAK
Behand. Sak nr. DB
10.09.85 01444
BYGGESAKSKONTORET

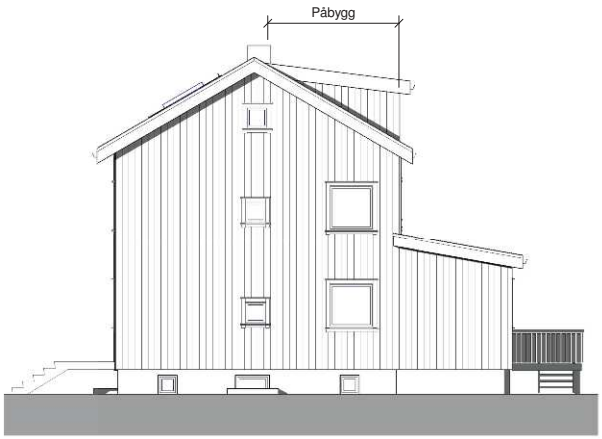
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
30 JULI 1985
SAK NR.



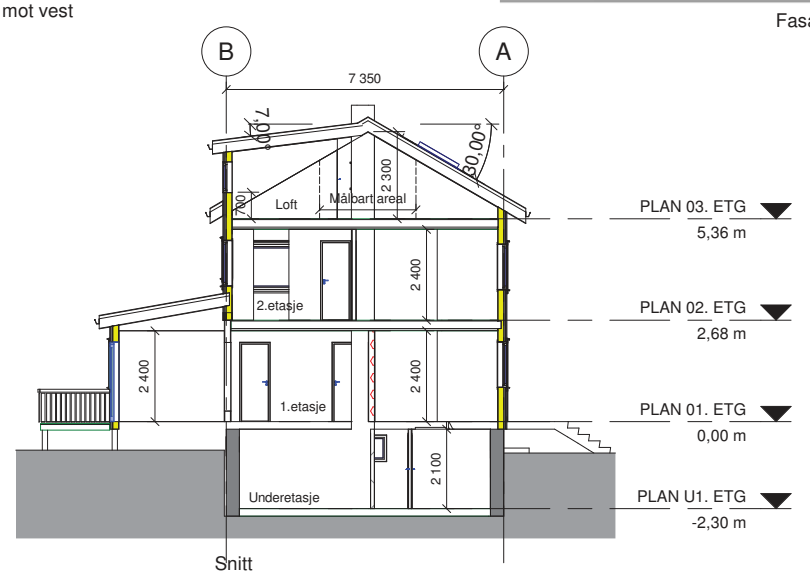
FASADE MOT VEST.



Fasade mot vest



Fasade mot øst



Snitt

Rev.	Dato	Beskrivelse	Kontrollert	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Solheim Byggrådgivning som del av den oppdragen som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Solheim Byggrådgivning. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres.

ESKIL EIENDOM AS

Målestokk: kjørdet: A3: 1 : 100

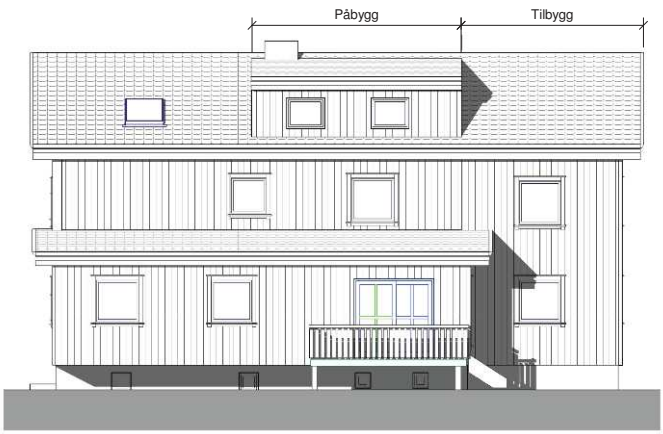
URDS VEG 1 - GNR.68 / BNR.70
FASADER - SNITT

Solheim Byggrådgivning
solheimbygg@gmail.com - tlf: 454 04 477 - 6644 Bergen - mob: 454 40 4662

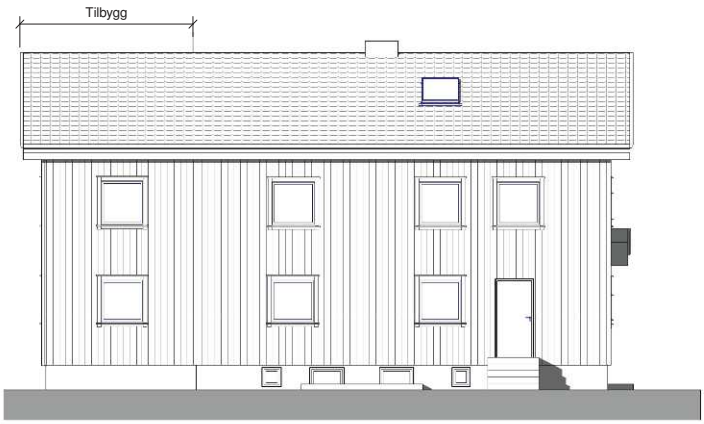
Oppdragsnummer: 153-18

Tegningsnummer: A-40-00-01

Revisjon:



Fasade mot nord



Fasade mot sør

Rev.	Dato	Beskrivelse	Kontrollert	Fagkontroll	Godkjent

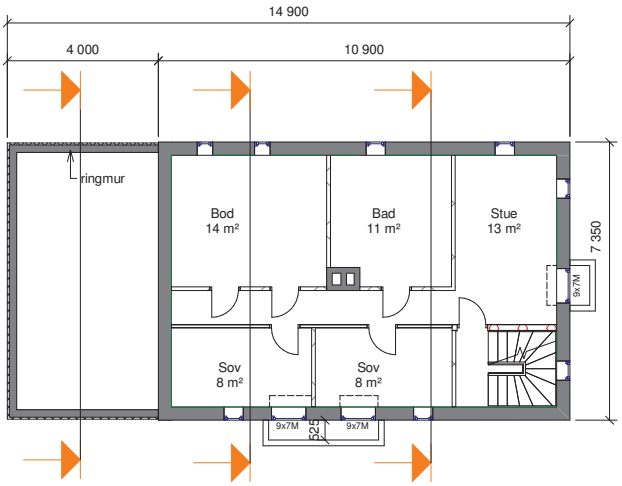
Dette dokumentet er utarbeidet av Solheim Byggrådgivning som del av den oppdragen som hvergår nedenfor. Opphavsretten tilhører Solheim Byggrådgivning. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres.

ESKIL EIENDOM AS	Målestokk: (gjelder A3): 1 : 100

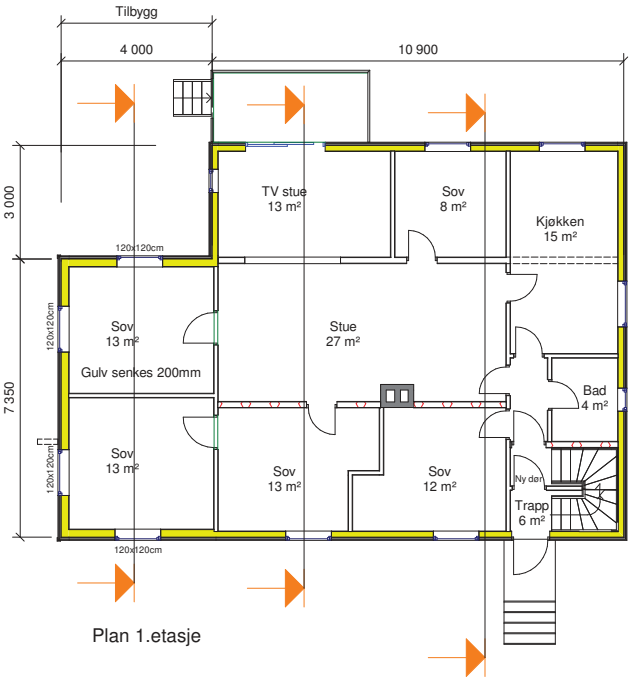
URDS VEG 1 - GNR.68 / BNR.70
FASADER

Solheim Byggrådgivning
solheimbygg@gmail.com - telefon: 454 04 277 - 4644 Mandal - mob: 454 40 4644

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
153-18	A-40-00-02	



Plan U.etasje



Plan 1.etasje

Rev.	Dato	Beskrivelse	Kontrollert	Fagkontroll	Godkjent

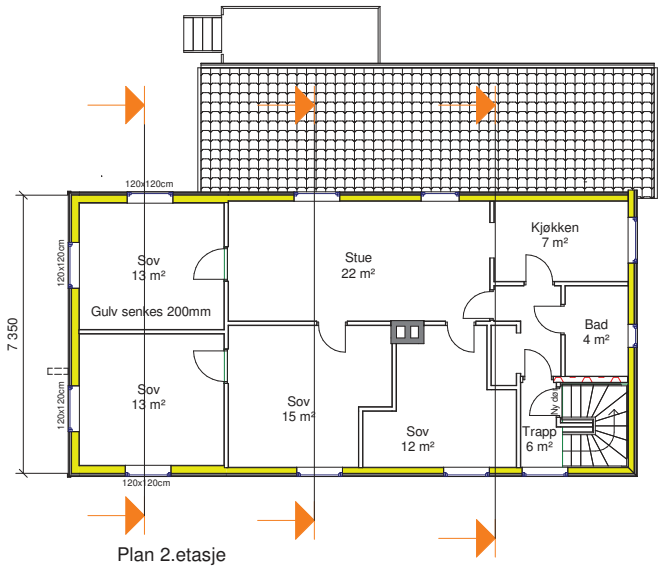
Dette dokumentet er utarbeidet av Solheim Byggrådgivning som del av den oppdragen som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Solheim Byggrådgivning. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres.

ESKIL EIENDOM AS	Målestokk: (gjelder A3): 1 : 100

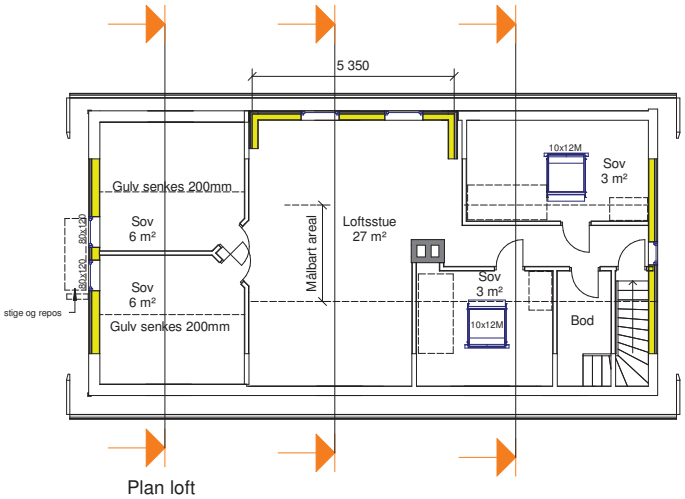
URDS VEG 1 - GNR.68 / BNR.70
PLANER U1-01

Solheim Byggrådgivning
solheimbygg@gmail.com - tlf: 454 04 247 - 4848 Arendal - mob: 454 40 482

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
153-18	A-20-U1-01	



Plan 2.etasje



Plan loft

Rev.	Dato	Beskrivelse	Kontrollert	Fagkontroll	Godkjent

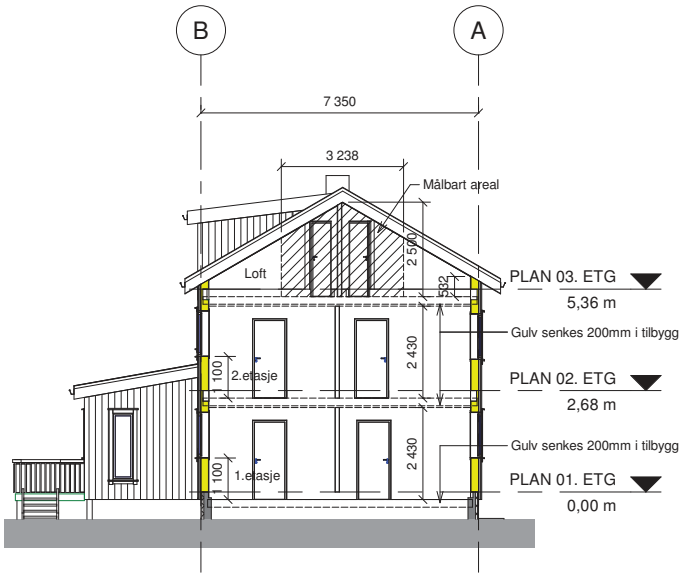
Dette dokumentet er utarbeidet av Solheim Byggrådgivning som del av den oppdragen som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Solheim Byggrådgivning. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres.

ESKIL EIENDOM AS	Målestokk: kjørdet A3: 1 : 100

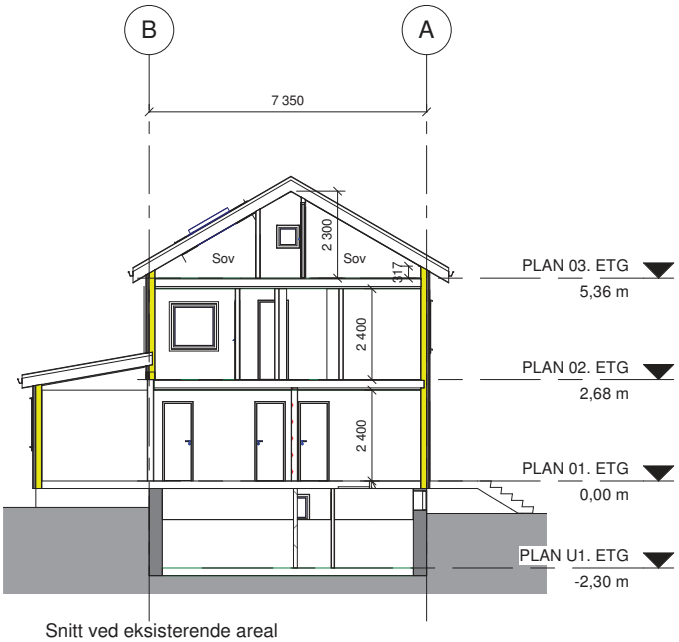
URDS VEG 1 - GNR.68 / BNR.70
PLAN 02-LOFT

Solheim Byggrådgivning
solheimbyggr@gmail.com - telefon: 454 04 077 - 6584 Surnadal - mob: 454 40 482

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
153-18	A-20-01-01	



Snitt ved tilbygg



Snitt ved eksisterende areal

Rev.	Dato	Beskrivelse	Kontrollert	Fagkontroll	Godkjent

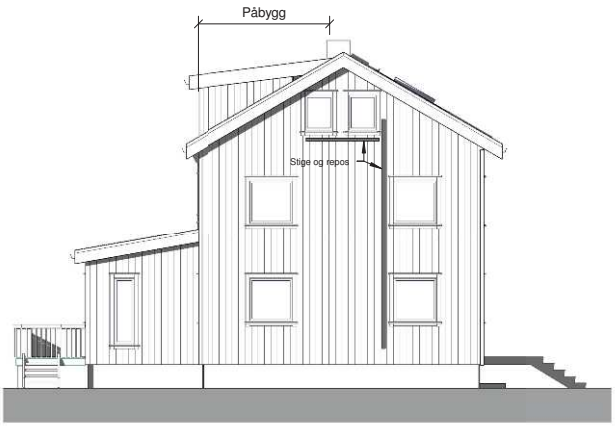
Dette dokumentet er utarbeidet av Solheim Byggrådgivning som del av den oppdragen som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Solheim Byggrådgivning. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsvilkåret beskriver, og må ikke kopieres.

ESKIL EIENDOM AS	Målestokk: kjørdet A3: 1 : 100

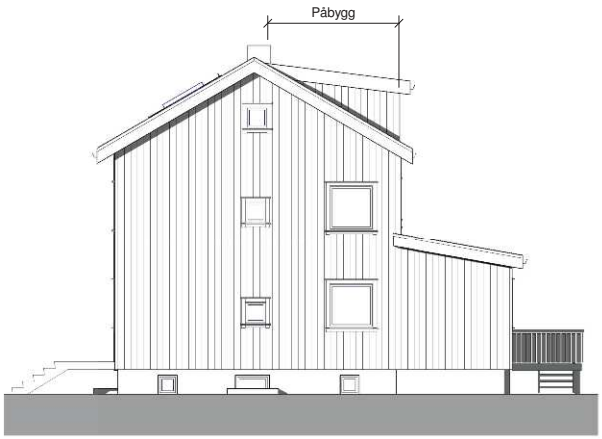
URDS VEG 1 - GNR.68 / BNR.70
SNITT 2-2

Solheim Byggrådgivning
solheimbygg@gmail.com - tlf: 45 40 48 82

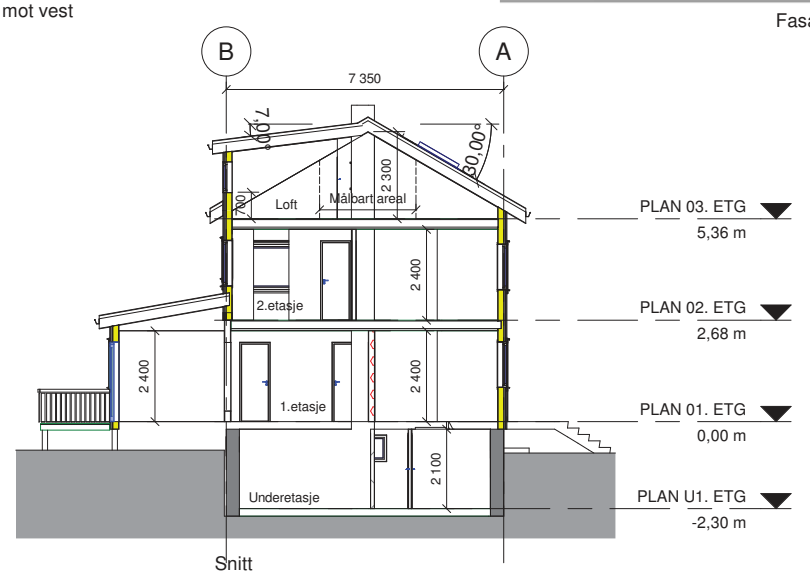
Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
153-18	A-40-00-04	



Fasade mot vest



Fasade mot øst



Snitt

Rev.	Dato	Beskrivelse	Kontrollert	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Solheim Byggrådgivning som del av den oppdragen som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Solheim Byggrådgivning. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres.

ESKIL EIENDOM AS

Målestokk: kjørdim: A3: 1 : 100

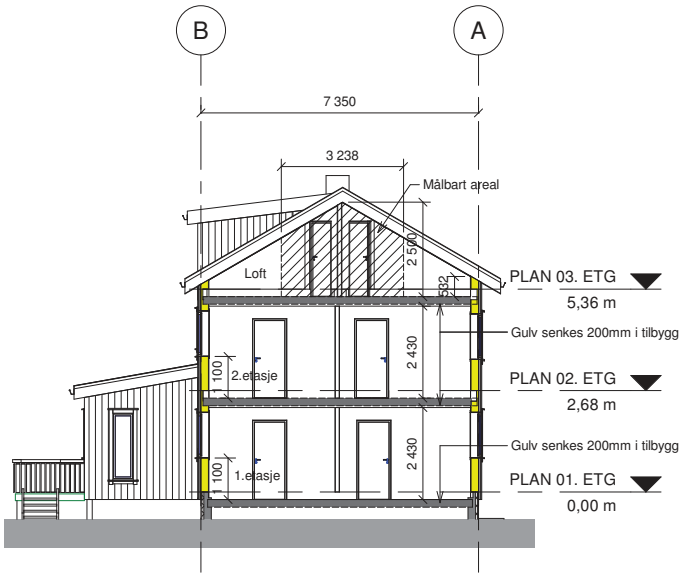
URDS VEG 1 - GNR.68 / BNR.70
FASADER - SNITT

Solheim Byggrådgivning
solheimbygg@gmail.com - telefon: 454 04 427 - 6584 Surnadal - mob: 454 04 427

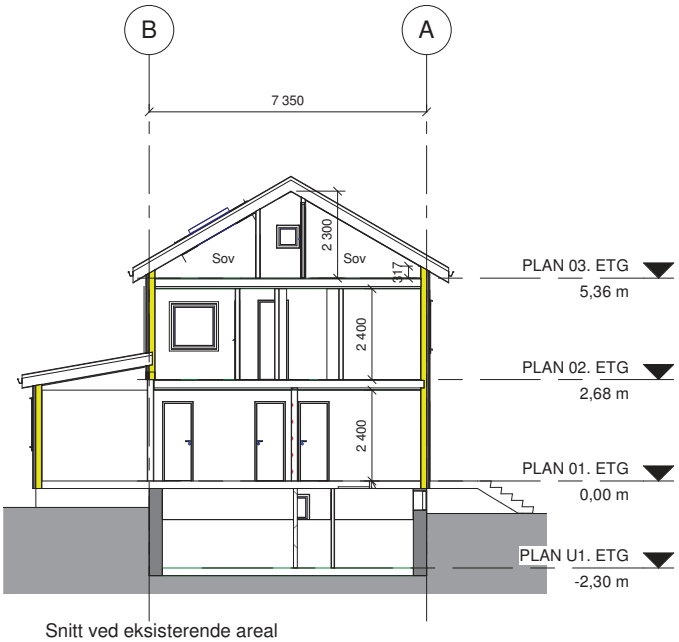
Oppdragsnummer: 153-18

Tegningsnummer: A-40-00-01

Revisjon:



Snitt ved tilbygg



Snitt ved eksisterende areal

Rev.	Dato	Beskrivelse	Kontrollert	Fagkontroll	Godkjent

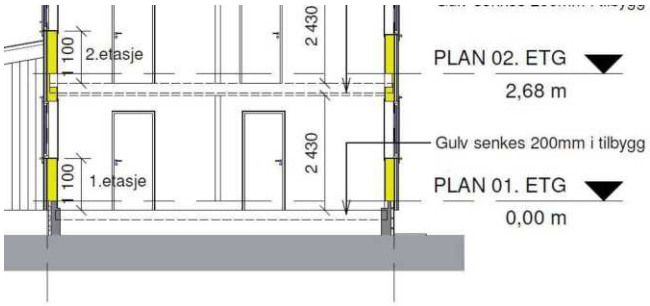
Dette dokumentet er utarbeidet av Solheim Byggrådgivning som del av den oppdragen som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Solheim Byggrådgivning. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres.

ESKIL EIENDOM AS	Målestokk: (gjelder A3): 1 : 100

URDS VEG 1 - GNR.68 / BNR.70
SNITT 2-2

Solheim Byggrådgivning
solheimbygg@gmail.com - tlf: 474 00 [illegible] - Hvaler-Borgarsyssel - mob: 454 40 [illegible]

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
153-18	A-40-00-04	


2.etasje
1 100
2 430
PLAN 02. ETG
2,68 m
Gulv senkes 200mm i tilbygg
1.etasje
1 100
2 430
PLAN 01. ETG
0,00 m

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
J.-nr 17 DES. 1953
J.NR. 67/54

Sak nr.	Behandlet
000156	22.FEB.1954
STRINDA BYGNINGSRÅD	

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

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

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

Anmeldelsen, tillikemed det fastsatte gebyr, kr. 4,30, innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på g.nr. 68, b.nr. 70
~~Leirhaugen~~(Stensaune) vei/gate nr. aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Oppføring av 2-etsj. 2-mannsbolig

Strinda, den 17/12 1953

Byggherre: [illegible] Anmelder:
Adresse: [illegible] Adresse:

Ansvarshavende: Anmeldes senere.
Adresse:

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

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

Tomtens størrelse 1021,6 m²
Eldre bebyggelses areal ---- m²
Nye bygningers areal 80,0 m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

2 sett tegninger av planer, snitt og fasader i mål.
Situasjonskart med 2 stk. kopier.

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

Leire

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

Kloakk via septiktank til offentlig ledning
Vann til offentlig ledning.

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

---

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

---

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

---

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

---

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

Privat veg til Nardovegen

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

---

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

---

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

---

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

1 balkong i 2dre etasje

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

---

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

---

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

Se situasjonskart

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

A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold.)
Hulbetonstein i henhold til Strinda bygningsråds vedtak.

B.) Etasjene: 4" lett bindingsverk.
Utv.: 7/8" tömmermannspanel, 2 lag godkjennt asfaltpapp og 1/2" asfaltimpregnerte poröse plater.
Innv.: 3/4" rupanel, 1 lagg diffusjonstett papp oh 1/2" poröse plater.

§ 81. Isolasjon:
Grunnmur isoleres fra grunnen med asfaltpapp og asfaltmuring.

§ 87. Taktekking:
(Se dept. forskrifter kapt. XII).
1" taktro, papp, dobbel lekting og sementstein.

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
Fri bredde hovedtrapp = 100 cm.)
" " kjellertrapp = 80 cm.) lovlig stigningsforhold.

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).
1 stk. loddpipe 1-st. x 1-st. röklöp og ½-st. x 1 st. luftlöp.
Oppvarimg: Ovsoppvarming.
Störhus, kjökken, bad og W.C. ventileres over tak.
Kott ventileres gjennom yttervegg.

§ 104—107. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:
Fri höyde 1ste og 2dre etg. = 2,45 m. 2,40 m.
" " kjeller = 2,20 m.
Gulvflate og lysareal påfört tegningen.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
Vaskerom, mat- og brenselsboder i kjeller.
Törkerom og klæboder på loft.

§ 109. Klosetter:
2 stk. W.C. (kombinert bad og W.C. i hver etasje).

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Str.byg.jnr. 67/54

Saken sendes Strinda helseråd, idet en viser til vedlagte utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll for møtet den 22. februar 1954.

Strinda bygningssjefkontor, den 6 mai 1954.

Rolf G. Braun

Per Erlien

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr. 67/54
G.nr. 68	B.nr. 70	Fremlagt den 22/2-54	Sak nr. 156

Situasjonskart og byggemelding fra Arnold Olaussen på gnr. 68, bnr. 70, Leirhaugen. Det gjelder oppføring av 2-etasjes tomannsbolig.

Vedtak:

Tomten er ikke byggeklar før:

1. Septiktank er bygget og godkjent av helserådet.
2. Kloakkgebyr kr. 100,oo er betalt ved henvendelse til herredsingeniørens kontor.

Dispensasjon fra vedtekt til bygningslovens § 48-1 er gitt av formannskapet den 25/10-51.

Huset kan plaseres som bestemt i bygningsrådets møte 10/9-51, altså langs den stukne byggelinje.

Dog har bygningsrådet intet imot at det plaseres med gavlen langs byggelinjen. Den nye plan innbyr til det

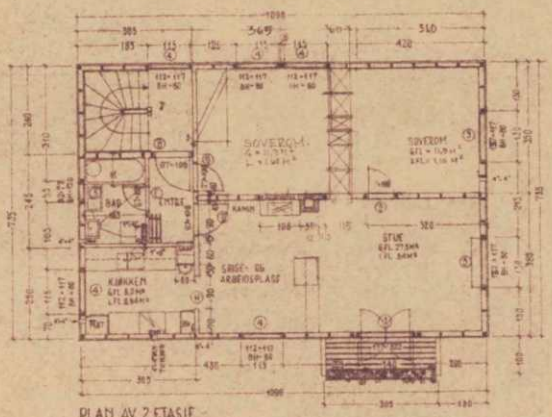
Ad. byggemeldingen, jnr. 67/53:

Til planene bemerkes:

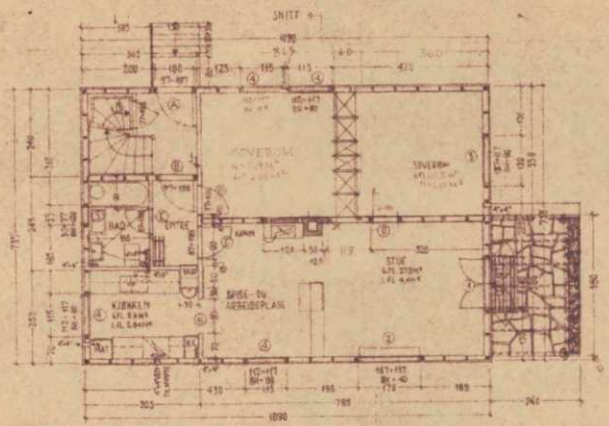
a. Ventilasjonspipe som avtrekk fra störhus må bygges.
b. Det må settes inn ovn i det ene soverom. Det andre soverom tillates oppvarmet fra stuen.
c. Det må være trapp til loftet. Det skal dessuten innredes klesboder på loft.

Byggetillatelse betinget av sirkulæretd avsnitt A, pkt. 1,8 og 9, B, samt C, pkt. 7,9,10,21 og 24.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.



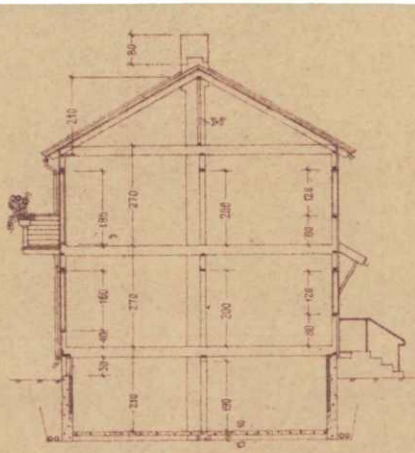
PLAN AV 2 ETASJE



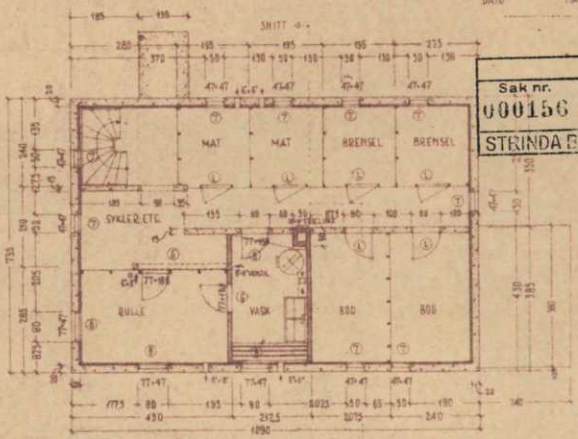
PLAN AV 1 ETASJE

N.B. MÅLSETTINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS. ETASJEHØYDENE I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GOLV.

BRYSTNINGSHØYDENE GJELDER FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.
① BETEGNER LARMKNAPPER SOM TREMSTILLES PÅ STEDET.



SNITT



PLAN AV KJELLER

BYGHERR: Oswald Olsensen
STED TOMT Steindal
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG

Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken

Vises til brev av
Jnr. 2195/53
Statens distriktsarkitekt for Trøndelag
Trondheim 1/12 1953
B. W.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN
DATO NAVN

Sak nr.	Behandlet
000156	22 FEB. 1954

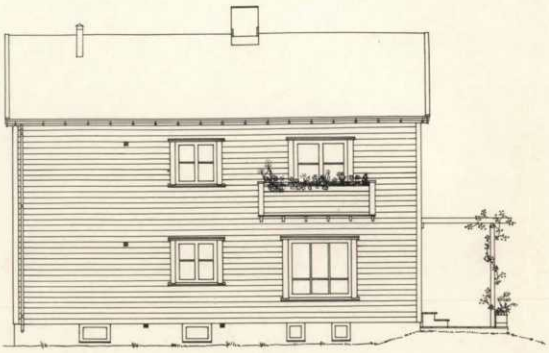
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
17 DES. 1953
J.NR. 67/54

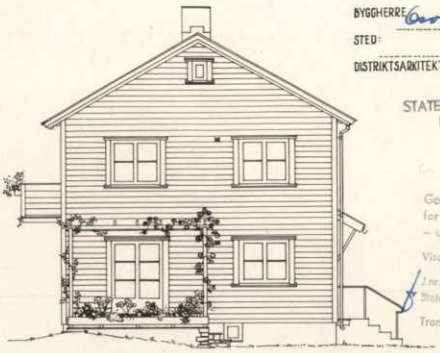
Bruksattest meddelt den 13/11-54
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
B. Fossmo
ostmester

BLAD NR. 1 408+

PLANER OG SNITT MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER.
BOLIGDIREKTORATET.
BOLIGKONTORET.
OSLO 1-7-53



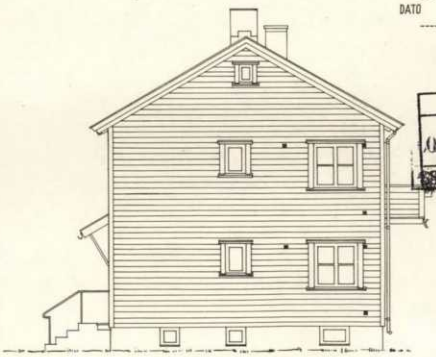
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

BYGGHERRE Oswald Olaussen

STED: TOMT Strinda

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG

Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken

Viser til brev av
Jnr. 2498/53
Statens distriktsarkitekt for Trøndelag
Trondheim 11/12 1953
B. W.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

Sak nr.	Behandlet
000156	22 FEB. 1954

STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
17 DES. 1953
62/54

Bruksattest meddelt den 13/11 1954 Oswald Olaussen
Nærværende planer er ajourført.
STRINDA BYGNINGSVESEN
B. T.
Kontrollør

BLAD NR. 2

J.NR. 408+

FASADER MÅL 1:100

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER,
BOLIGDIREKTORATET,
BOLIGKONTORET,
OSLO, 1-7-53.
Kr. K.S.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000		42	KR
G.nr. 68	Br.nr. 70	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Tryms veg 7		den 26.06.1984	Sak nr. B 1120/84

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad mottatt 28.05.1984 fra Osvald Olaussen for utskifting av vinduer på eksisterende bolighus.

Eksisterende vinduer er 2- og 3-fags vinduer med karmfaste poster. To større stuevinduer har sprossedeling.
Det søkes om utskifting til vinduer med hele ruter.

Byggesakskontoret er av den oppfatning at husene taper noe av sin identitet med utskifting til 1-fags vinduer.
Nye vinduer bør derfor utføres med samme inndeling som eksisterende.

Ved befaring er registrert at nabohus av tilsvarende hus har skiftet til vinduer med hele ruter. En finner derfor i dette tilfelle å kunne tilrå søknaden godkjent.

Vedtak:

Søknaden godkjennes.

Nytt treverk må males/beises med heldekkende maling/dekkbeis med tett pigmentering med farge tilpasset panelfargen.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

BYGGHERRE Oswald Claussen

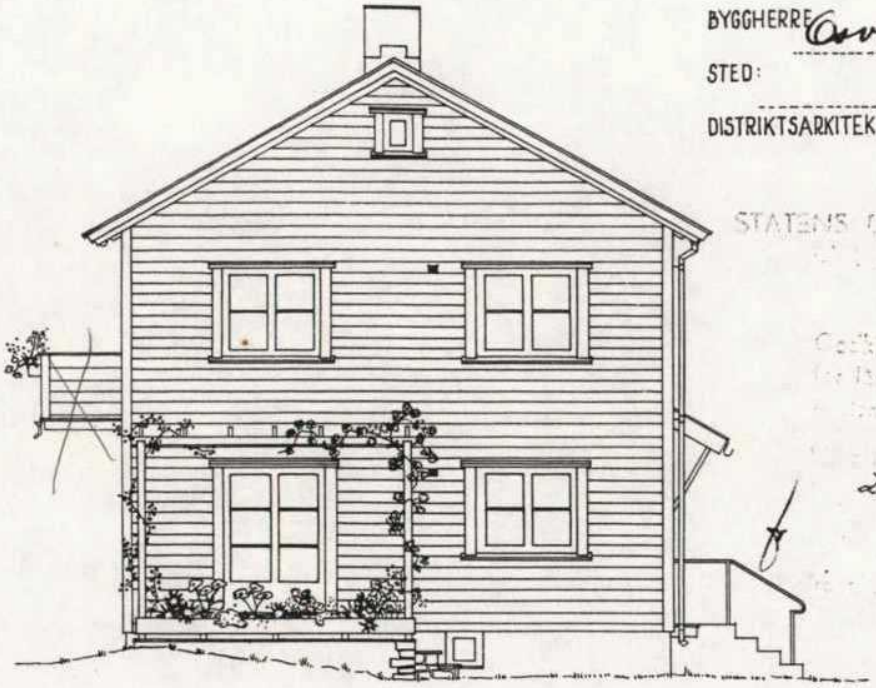
STED: TOMT Steinsø

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT

2195/53

11/12 1953



FASADE MOT SYD.

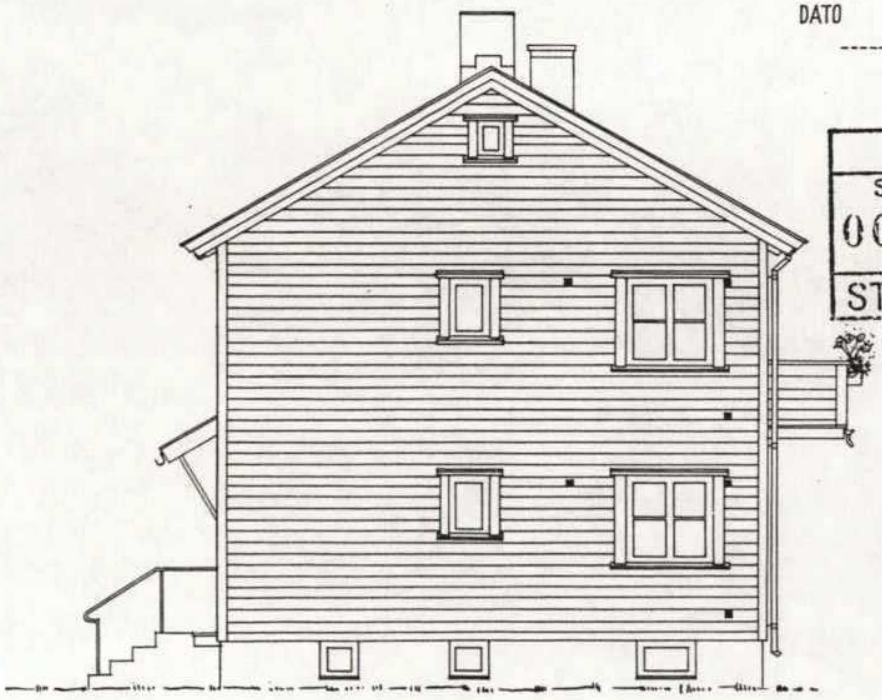
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

Sak nr.	Behandlet
000156	22.FEB.1954

STRINDA BYGNINGSRÅD



BYGGESAKSKONTORET MOTTATT

28 MAI 1984

SAK NR.

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR

17 DES. 1953

FASADE MOT NORD.

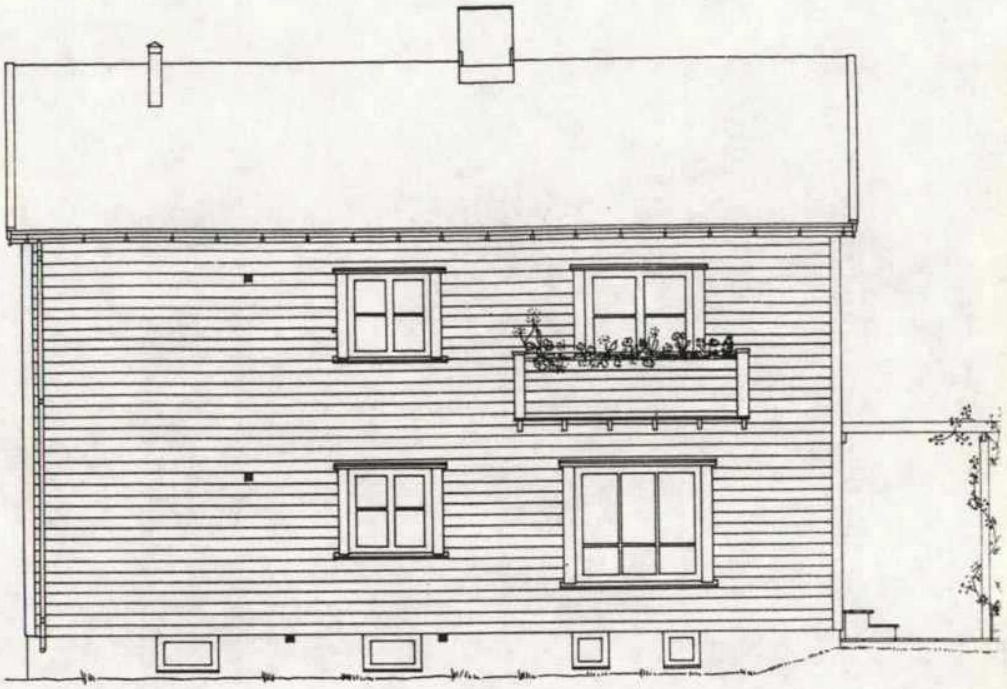
NR. 67,54

BLAD NR. 2 408+

FASADER MÅL: 1:100

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER,
BOLIGDIREKTORATET,
BOLIGKONTORET,
OSLO, 1-7-53.

K.S.

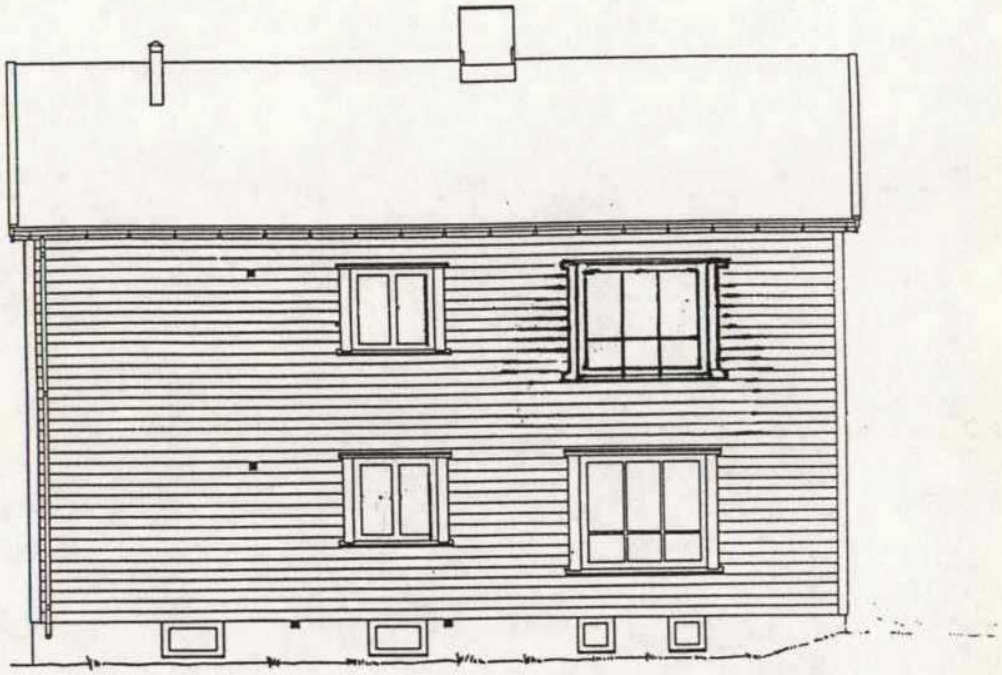


FASADE MOT VEST

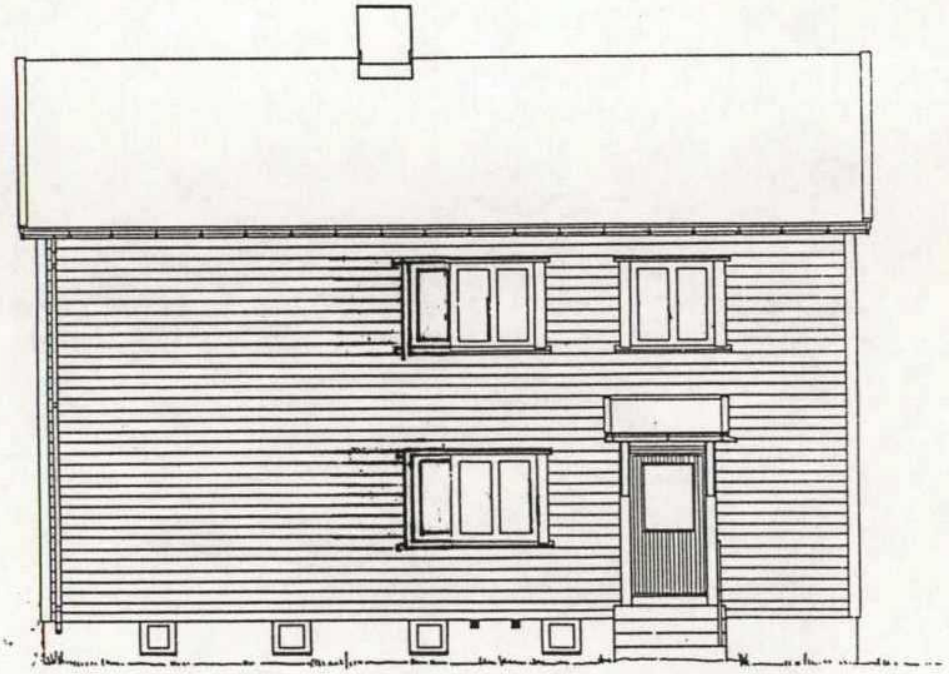


FASADE MOT ØST

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
28 MAI 1984
SAK NR.



FASADE MOT VEST



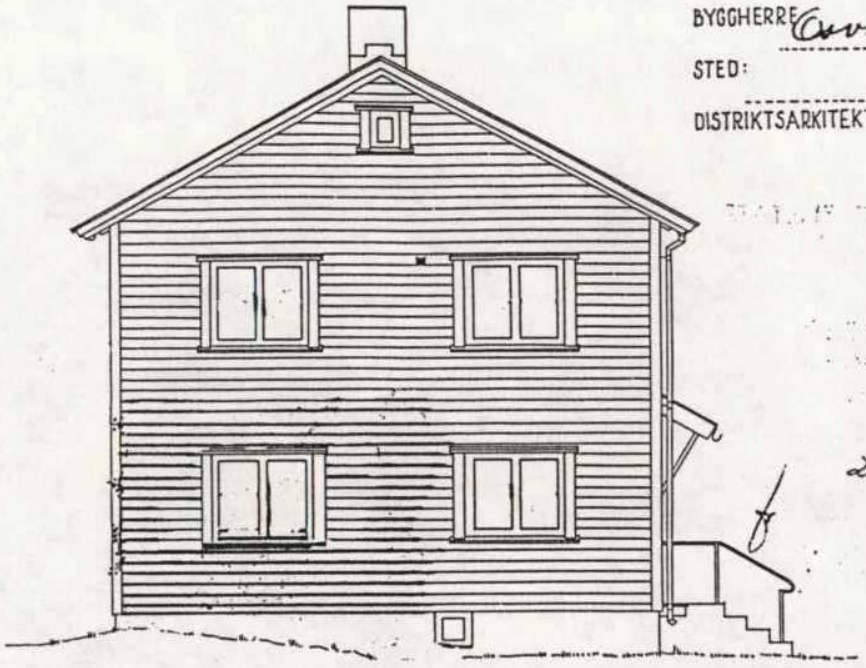
FASADE MOT ØST

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
28 MAI 1984
SAK NR.

BYGGHERRE Oswald Claussen

STED: TOMT Strindal

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:



2195/53

11/12 53

FASADE MOT SYD.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

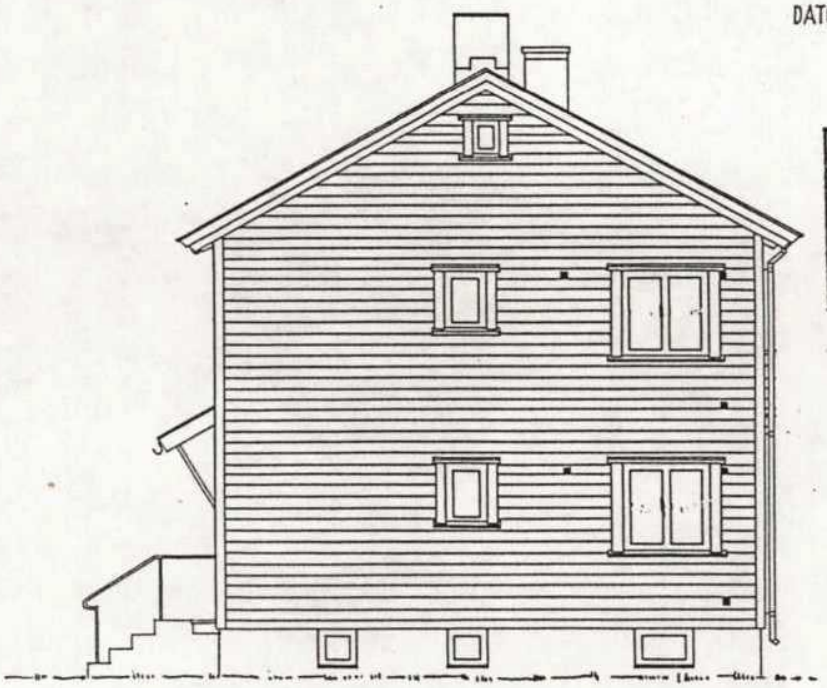
STED NAVN

DATO NAVN

Sak nr.	Behandlet
000156	22.FEB.1954

STRINDA BYGNINGSRÅD

BYGGESAKSKONTORET MOTTATT 28 MAI 1984 SAK NR.



FASADE MOT NORD.

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR 17 DES. 1953

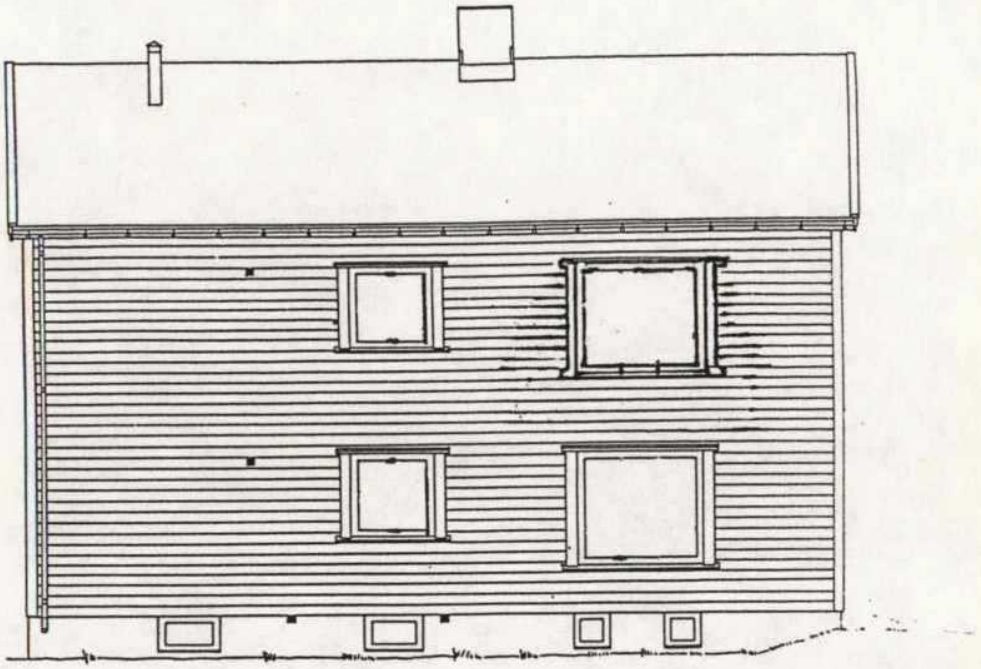
I NR 67,54

BLAD NR. 2 408+

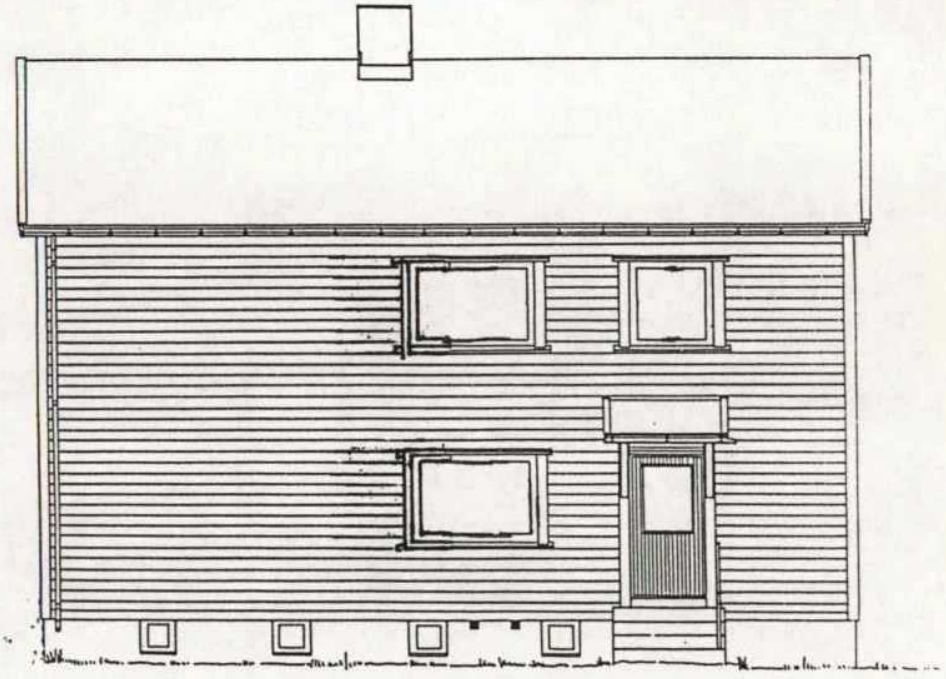
FASADER MÅL: 1:100

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER,
BOLIGDIREKTORATET,
BOLIGKONTORET,
OSLO, 1-7-53.

Vid. K.S.



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

TRONDHEIM
26.06.84 * 01120
BYGNINGSRÅD

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
28 MAI 1984
SAK NR.

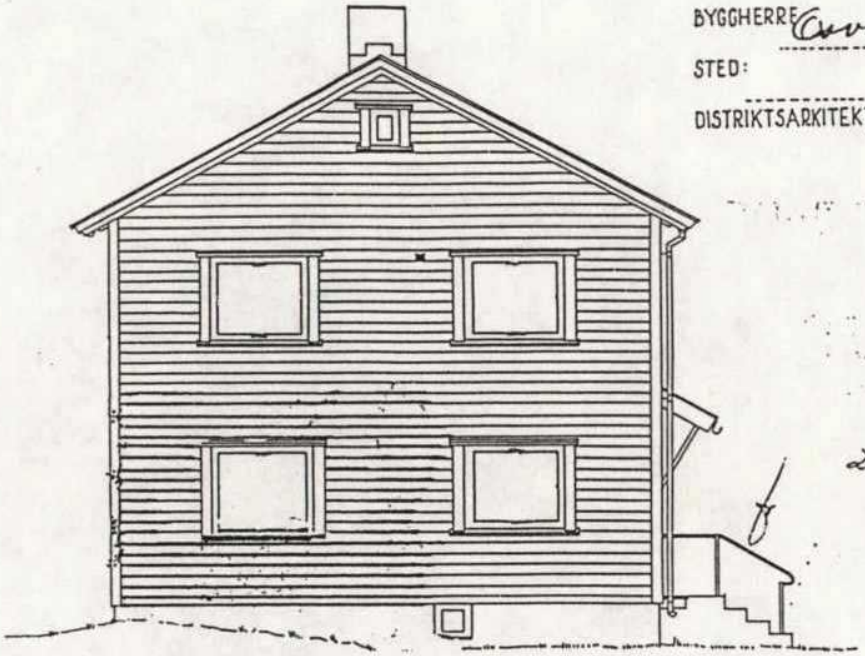
BYGGHERRE Oswald Clausen

STED: TOMT Strindv.

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

2195/53

11/12 53



FASADE MOT SYD.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

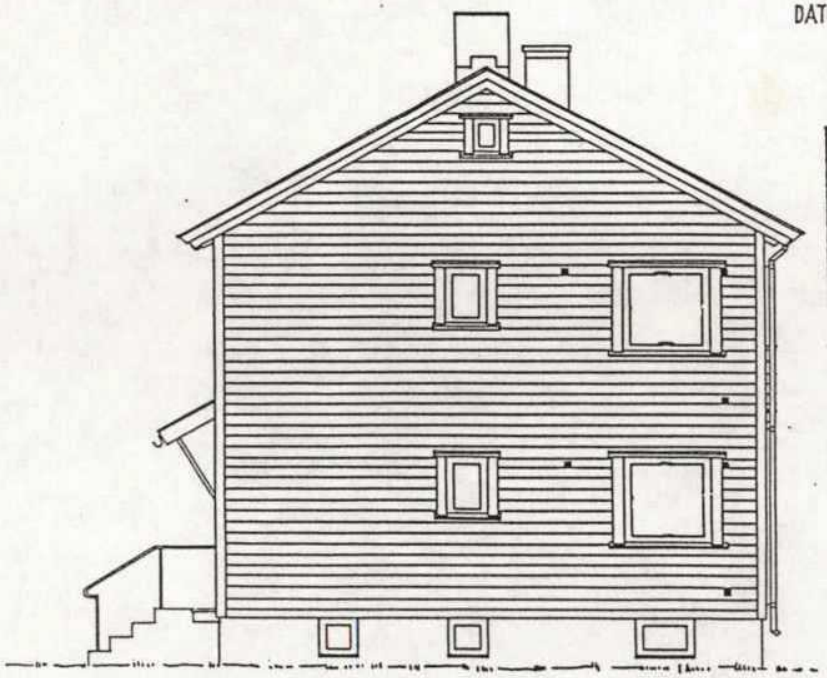
STED NAVN

DATO NAVN

Sak nr.	Behandlet
00015G	22.FEB.1954

STRINDA BYGNINGSRÅD

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
28 MAI 1984
SAK NR.



FASADE MOT NORD.

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
17 DES. 1953

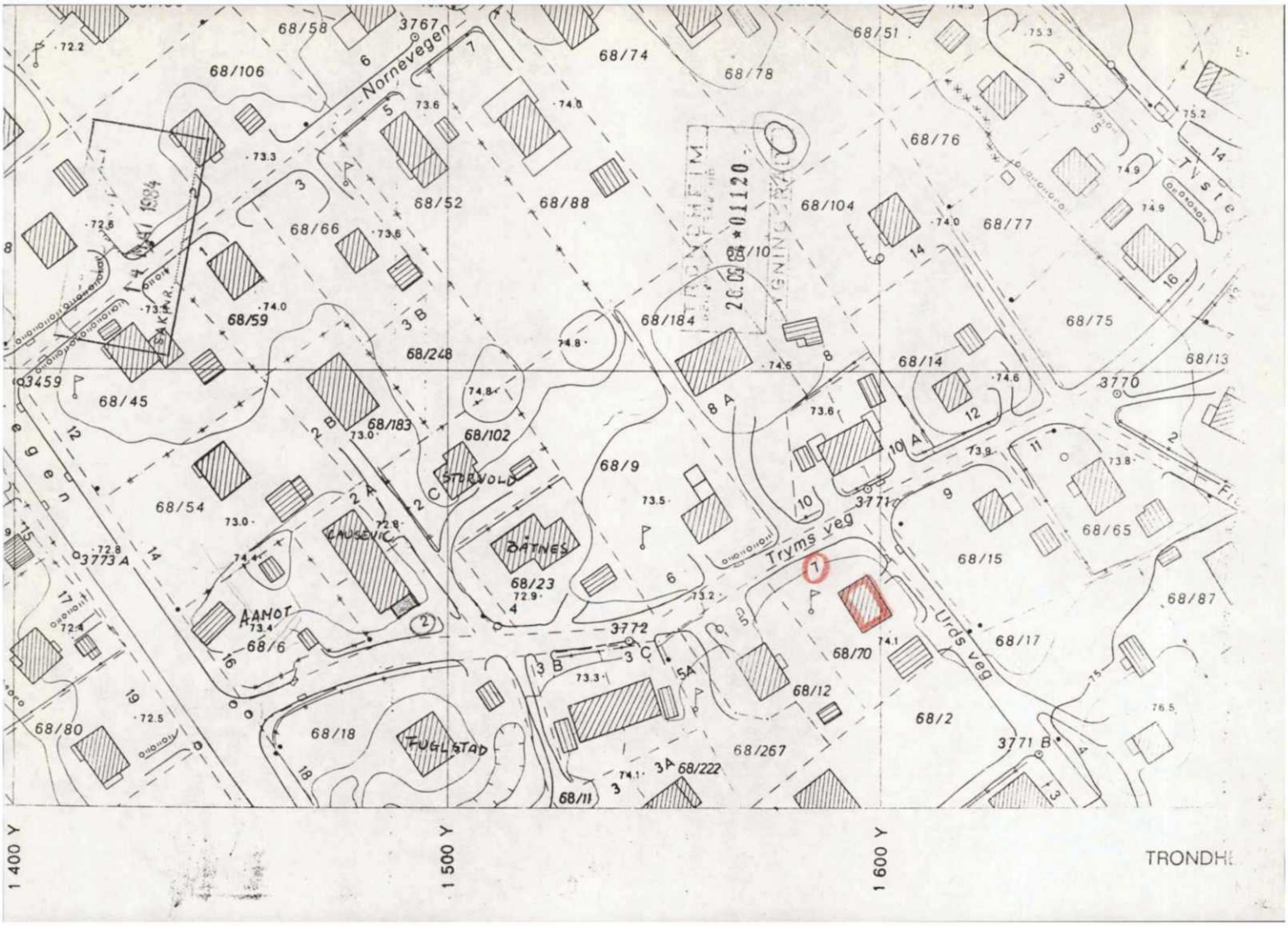
1:NR 67,54

BLAD NR. 2 408+

FASADER MÅL: 1:100

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER,
BOLIGDIREKTORATET,
BOLIGKONTORET,
OSLO, 1-7-53.

K.S.


68/58
3767
Nornevegen
68/106
68/74
68/78
68/51
68/76
68/104
68/77
68/52
68/88
68/66
68/59
68/248
68/184
68/75
68/14
68/13
3770
68/45
3459
68/183
68/102
68/9
68/54
3773 A
AANOT
68/6
68/23
DATNES
STORVOLD
LAUSEVIK
3772
68/65
68/15
Tryms veg
3771
68/87
68/17
Urds veg
68/70
68/12
68/2
3771 B
68/80
68/18
FUGLSTAD
68/267
68/222
68/11
Tvsle
1 400 Y
1 500 Y
1 600 Y
TRONDH

BYGGESAKSKONTORET HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 54 60 11			KR/jg
G.nr. 68	Br.nr. 70	Dato:	
Matr.nr. Tryms veg 7		10.09.1985	Sak nr. DB 1444/85

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

Søknad om byggetillatelse mottatt 30.07.1985 fra Block Watne Byggfornyelse A/S på vegne av Steinar Skjønberg og Osvald Olaussen for tilbygg til eksisterende bolighus.
Bebygd areal ca. 33 m2.

Tilbygget skal føres opp kjellerløst i én etasje av tre på ringmur.
Det vil inneholde utvidelse av kjøkken og stue samt et soverom.
Fra stue blir det adgang til ny terrasse.

Tilbygget får skrått tak ut fra husvegg med tekking av takstein.

Vedtak:
Søknaden godkjennes.

Arbeidet må utføres etter gjeldende forskrifter, bl.a. må:

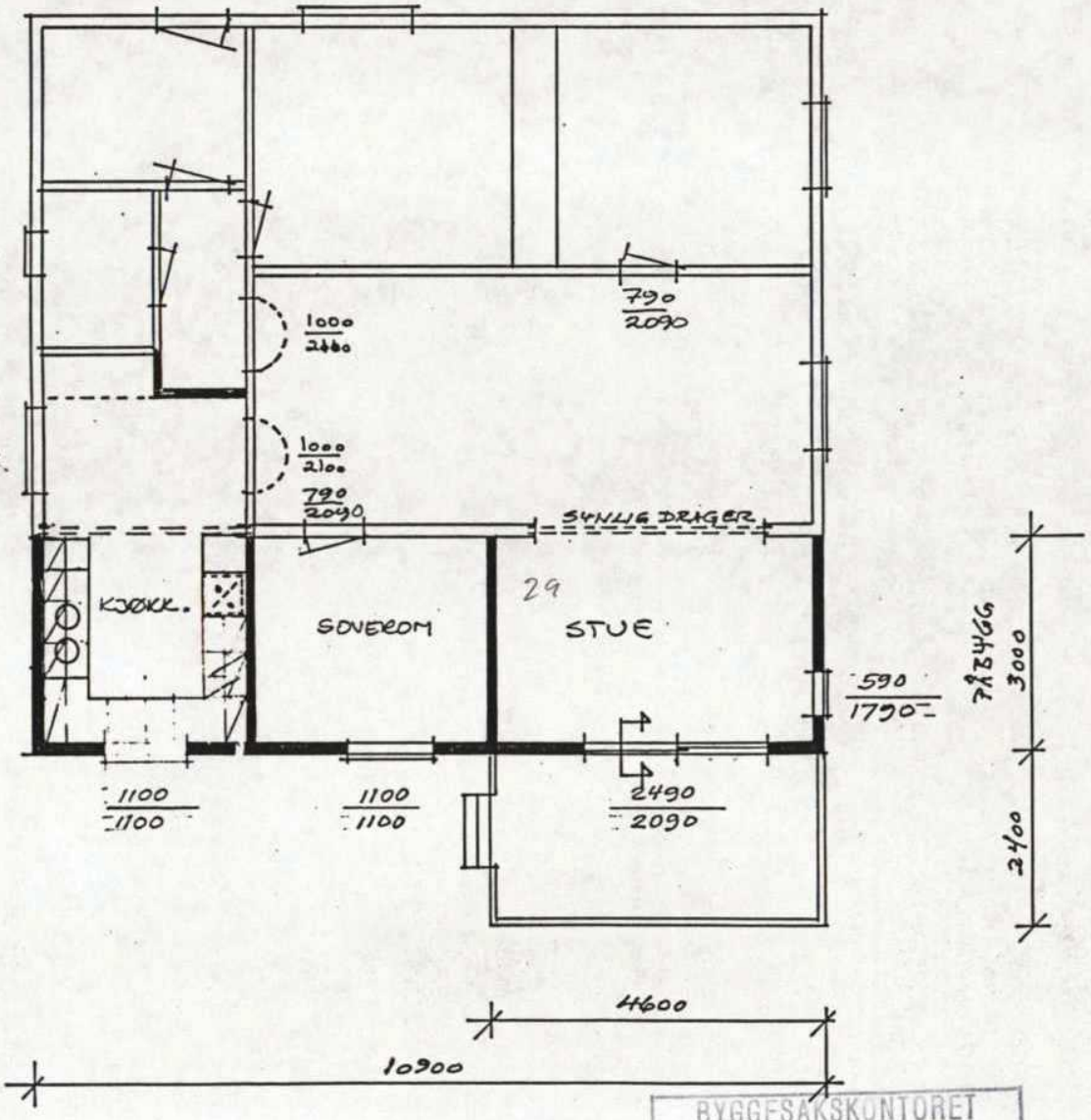
- våtrom ventileres forskriftsmessig
- soverom få rømningsveger i samsvar med byggeforskriftenes krav.

Materialbruk, detaljering, taktekking og farge må være som på hovedhuset.

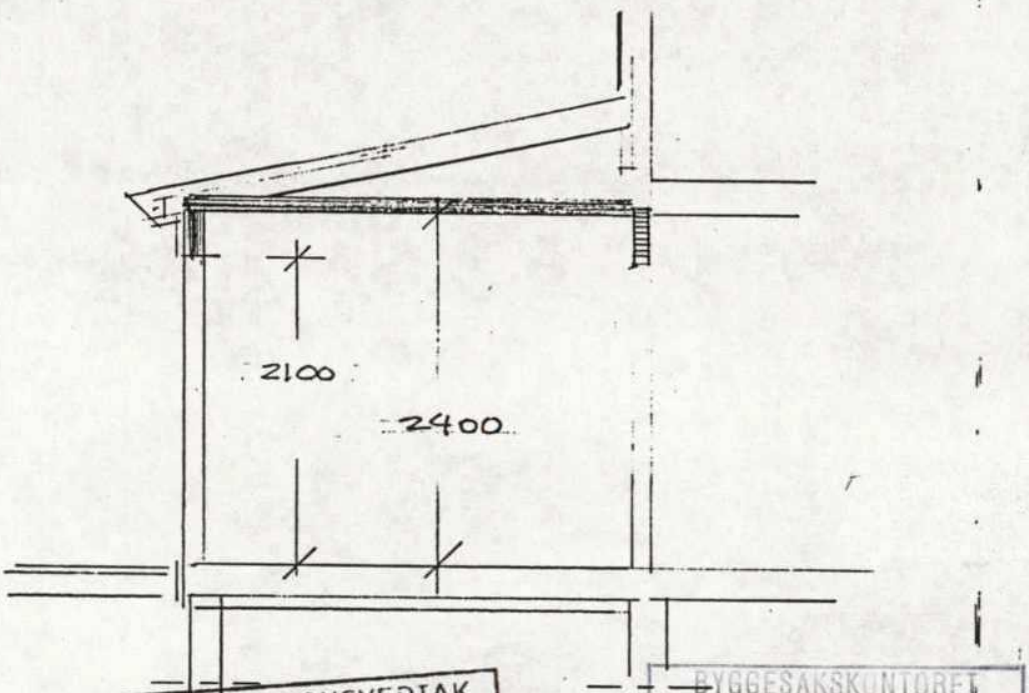
Før byggetillatelse blir gitt, skal tilknytningsavgift for vann og kloakk være innbetalt til Trondheim kommune.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

DELEGASJONSVEDTAK
Behand. Sak nr. DB
10.09.85 01444
BYGGESAKSKONTORET



BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
30 JULI 1985
SAK·NR.



DELEGASJONSVEDTAK
Behand. Sak nr. 5482
10.09.85 01444
BYGGESAKSKONTORET

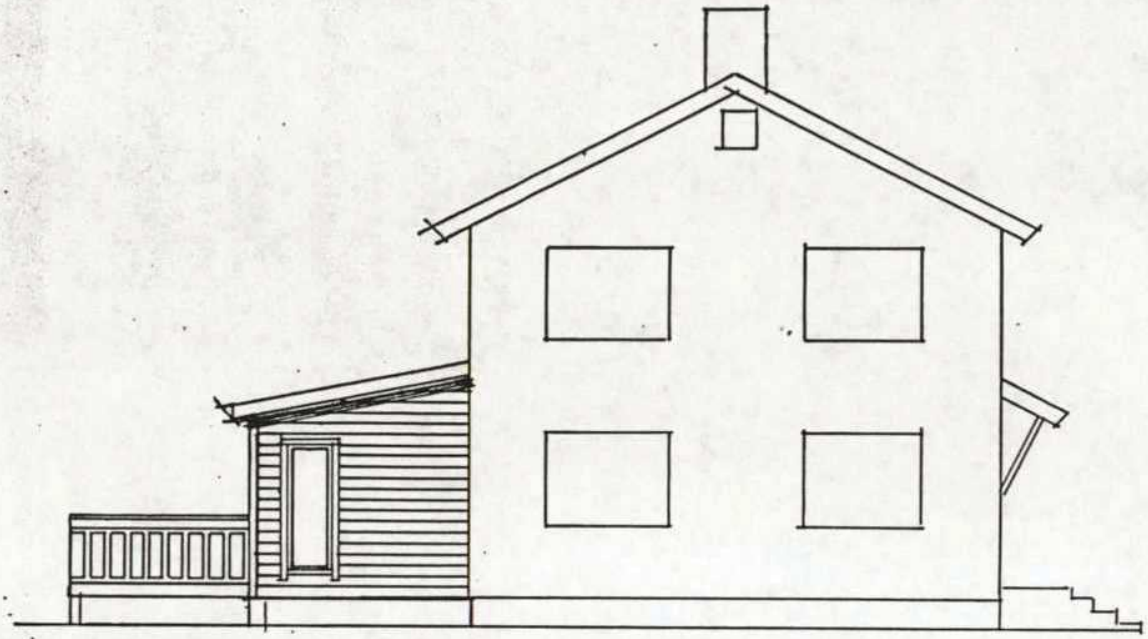
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
30 JULI 1985
SAK NR.

TILBYGG	STEINAR SKJØNBERG
PLAN / FASADER	

Block Watne

TEGN.	IK	TEGNINGSNR.
GODKJ.		
MÅL	1:100	PROSJ. NR.
DATO	110785	

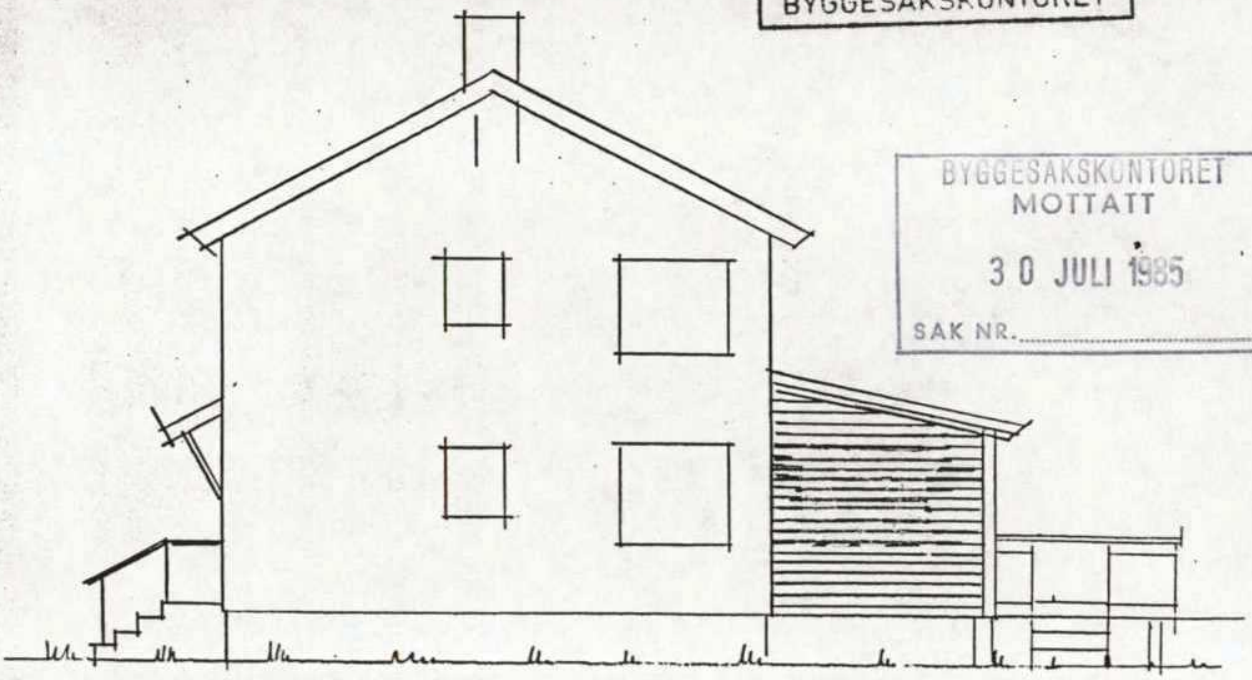
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvi



FASADE MOT SYD

DELEGASJONSVEDTAK
Behand. Sak nr. DB
10.09.85 01444
BYGGESAKSKONTORET

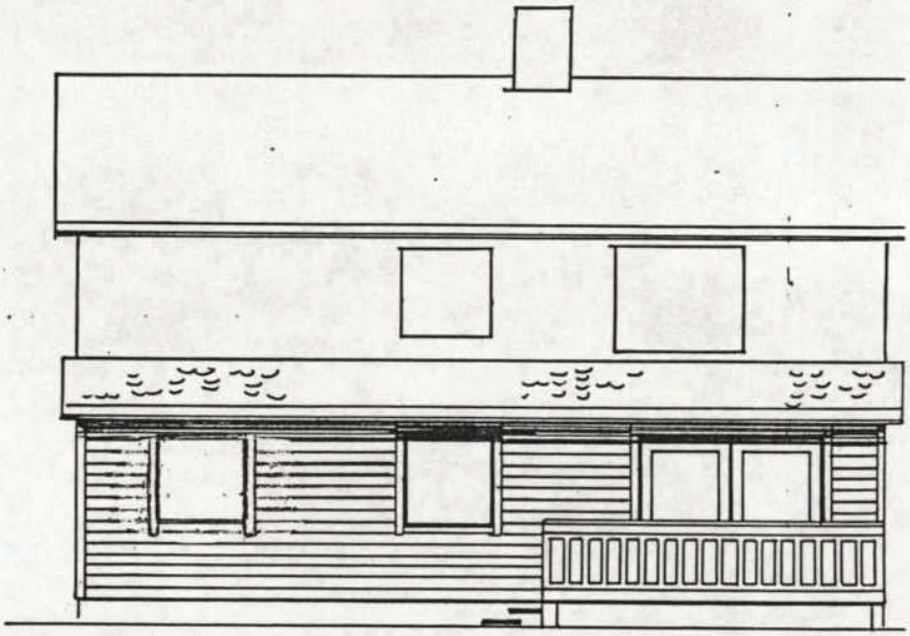
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
30 JULI 1985
SAK NR.



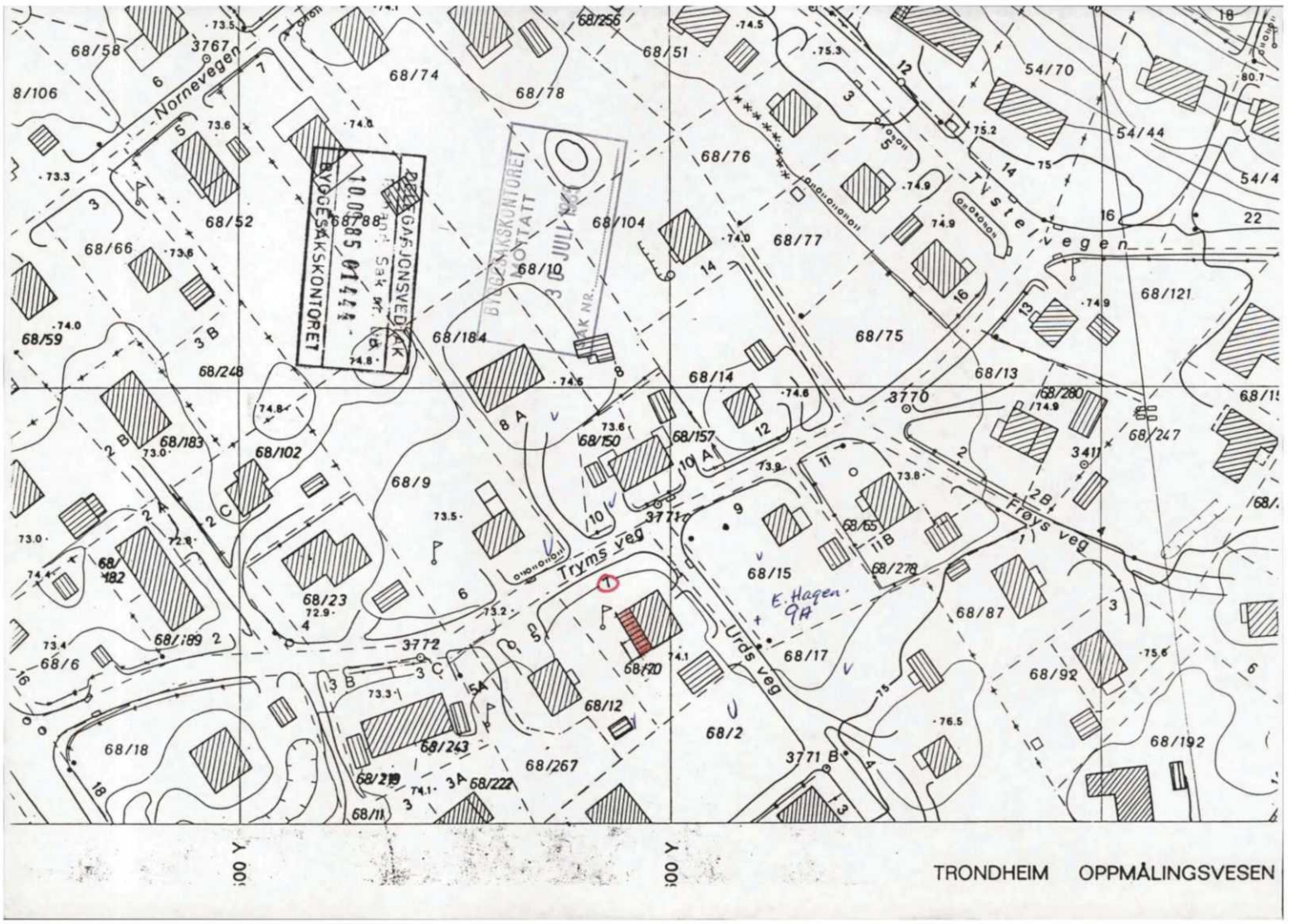
FASADE MOT NORD

DELEGASJONSVEDTAK
Behand. Sak nr. 08
10.09.85 01444
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
30 JULI 1985
SAK NR.



FASADE MOT VEST.



TRONDHEIM OPPMÅLINGSVESEN

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC:

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Trondhjem den 19 66

Arnold Aamodt
anmelder

byggherre

Adresse: Frynsnes 7.

Adresse:

ansvarshavende

Adresse:

Rekv. Utl 5-8-66.

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

BYGNINGSKONTR.
27.6.66 08700
MOTTATT - JR. NR.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Trondhjem

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr.
Frynsnes ~~gate~~ nr. 7

Bygningens art: [1] Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: [1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... m²
Eldre bebyggelse areal ..... m²
Areal av nybygg ..... m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3] ..... m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Anm 5.–
Kontr 25.–
kr 30.–

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. *)
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

*) Gjenboer er eier eller fester av eiendom som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger:

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD		Bygn.råd. jnr. 760/66
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte
Matr.nr. 7, Tryms veg -		den 6/7-66
		Sak nr. 66/820

Byggemelding fra Osvald Olausen på frittstående dobbelgarasje på Tryms veg 7.

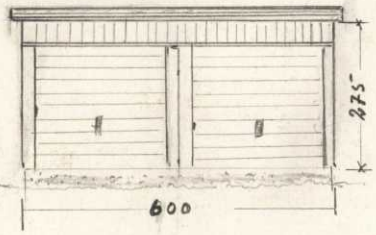
Vedtak:

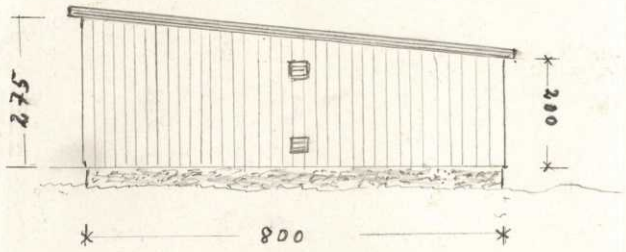
Under henvisning til vedlagte erklæring fra Trondheimssykehusenes Borettslag ved varaformann Jarle Berg, tillates garasjen plassert som vist på kartutsnitt over området i målestokk 1:500.

Hvis garasjen kommer nærmere annen bebyggelse enn 5 meter skal den innvendig i vegger og tak ha brannherdig kledning av minst klasse B-15.

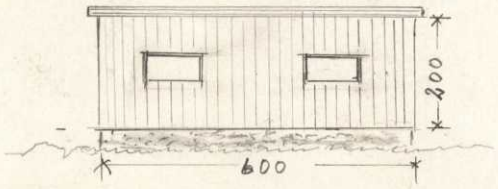
Garasjen skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos Bygningssjefen før arbeidet tar til.

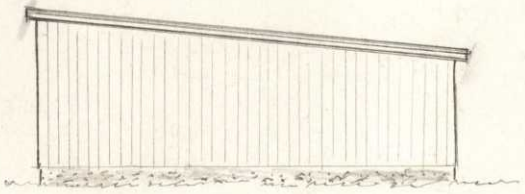
4000-5-66 Senhum





BYGNINGSKONTR.
27.6.65 03709
MOTTATT - JR. NR.





Dobbel Garasje Mål 1:100.

Trymsvei Nr. 7.

SITUASJONSKART
over

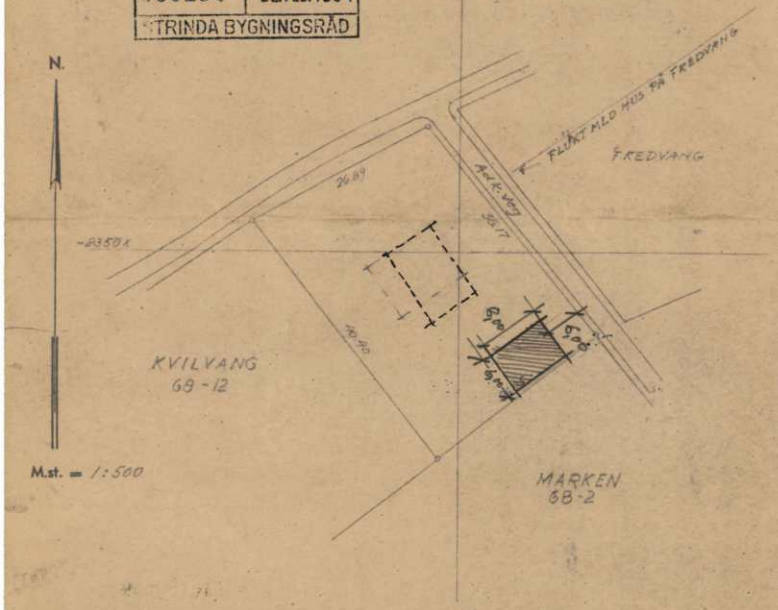
STRINDA KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
KJØPMANNSGATEN 24. TRONDHEIM

AREAL: 1021,6 m² AV BNR. 12
GNR. 68 BNR. 70 PARSELL DISTRIKT: 10 LØPENR.
TOMT. (Stensaune) Lerhaugen KARTBLAD: H-10 SAK NR.
Oppm.jnr. 4434/50. VEDTEKTER:

OPPMÅLINGSVESENET
Oppt. | Tracet 6/11 | Kontr.
av.

+1600y

Sak nr. 000156 | Behandlet 22.FEB.1954
STRINDA BYGNINGSRÅD



Bebyggelsen med utbygg og eventuell nødvendig terrassering av tomten må tegnes inn, og alle nødvendige mål skrives på.
Osvald Olaussen, Nardosletta. 2 etg: 2-m.b.

Rettledning for anmelderen.

Byggemeldingen må formes på grunnlag av dette kart og nedenstående opplysninger og bestemmelser.
Denne original, og 2 kopier leveres inn til bygningsvesenet sammen med byggemeldingen.
Naboene må varsles på forhånd.
Før skriftlig tillatelse er gitt av bygningssjefen, må ikke noe byggearbeid settes igang – heller ikke gravnings- og sprengningsarbeid.
Oppmålingsvesenet skal i marken påvise bygningens beliggenhet.
Bygningsvesenet angir høyden etter at byggherren har satt opp salinger.

Stemmer med målebrev.
Ingen gaterefusjon.

Oppmålingsavdelingen, 10/11 1953.

L. G. Gjølme
avd.ing.

Husplassering tilligere godkjent og utstukket som innprikket.

Bolig og reg. avdelingen 11.nov. 1953.

Ingvar Tagseth

N/O Eiendommen ligger til privat opparbeidet veg som godkjennes. Kan tilkmyttes off. vann- og kloakkledninger lagt i vegen. Septiktank må bygges. Kloakkgebyr kr. 100.- betåles ved henvendelse til Strinda ingeniørvesen.

Strinda herredsingeniørkontor, den 14/11-1953.

Johs. Widerøe.

Etter konferanse med bygn.-sjefen idag, er det i orden med plassering som innprikket med blekk. 19-11-53

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
BOLIG- OG REGULERINGSAVD.

Ingvar Tagseth

BYGNINGSKONTR.
27.6.53 03700
MOTTATT - JR. NR.

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
-5 NOV 1953
INN 67 34

For situasjonskartet er betalt kr. 10,– den 26-53 B.J.

En råd byggherren til å bruke fagfolk. Til planlegging: arkitekt. – Til byggearbeid: faglærte håndverkere.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SOLHEIM BYGGRÅDGIVNING

Nedre Nattland 61A
5099 BERGEN

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-20/88113 oppgis ved alle henvendelser		19.11.2021

Urds veg 1, ferdigattest for tilbygg og bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	68/70/0/0, 68/70/0/0, 68/70/0/0
Bygningsnummer:	10475589, 10475589
Ansvarlig søker:	SOLHEIM BYGGRÅDGIVNING
Tiltakshaver:	ESKIL EIENDOM AS
Forhåndskonferanse:	

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

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: ESKIL EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 08.11.2021.

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-20/88113-3.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere 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 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.

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

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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Attest nr. 5266

Strinda Bygningsvesen Bygg.jnr. 67/54

Til Helserådets formann.

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

Eirhaugen nemlig 2 ekj 2-roms bolig

hvilket eieren herr Oswald Olausson har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 22/4-55

B. Vossen
bygningskontrollør

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 25/11 - 1955.

Kjell Ingen.

Urds veg 1 Boligsameie

Vedtatt i årsmøte
den 08.06.2026
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Urds veg 1 Boligsameie og har gårdsnummer 68 og bruksnummer 70 i Trondheim kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17.10.2025.

Sameiet består av 2 bolig seksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Vedlegg C1

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle.
Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

Vedlegg C1
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Vedlegg C1
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.
Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET
8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 6 medlemmer, og 2 varamedlemmer.
I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle

seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.12, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER
9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

Vedlegg C1
10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

12. SAMEIEBRØK
Seksjon 1: 200/350
Seksjon 2: 150/350

13. FORDELING GARASJE
Garasje tilhørende eiendommen fordeles slik at seksjon 1 har bruksrett på den sørøstre halvdelen mens seksjon 2 har bruksrett på den nordvestre halvdelen



Thor Erik Holm

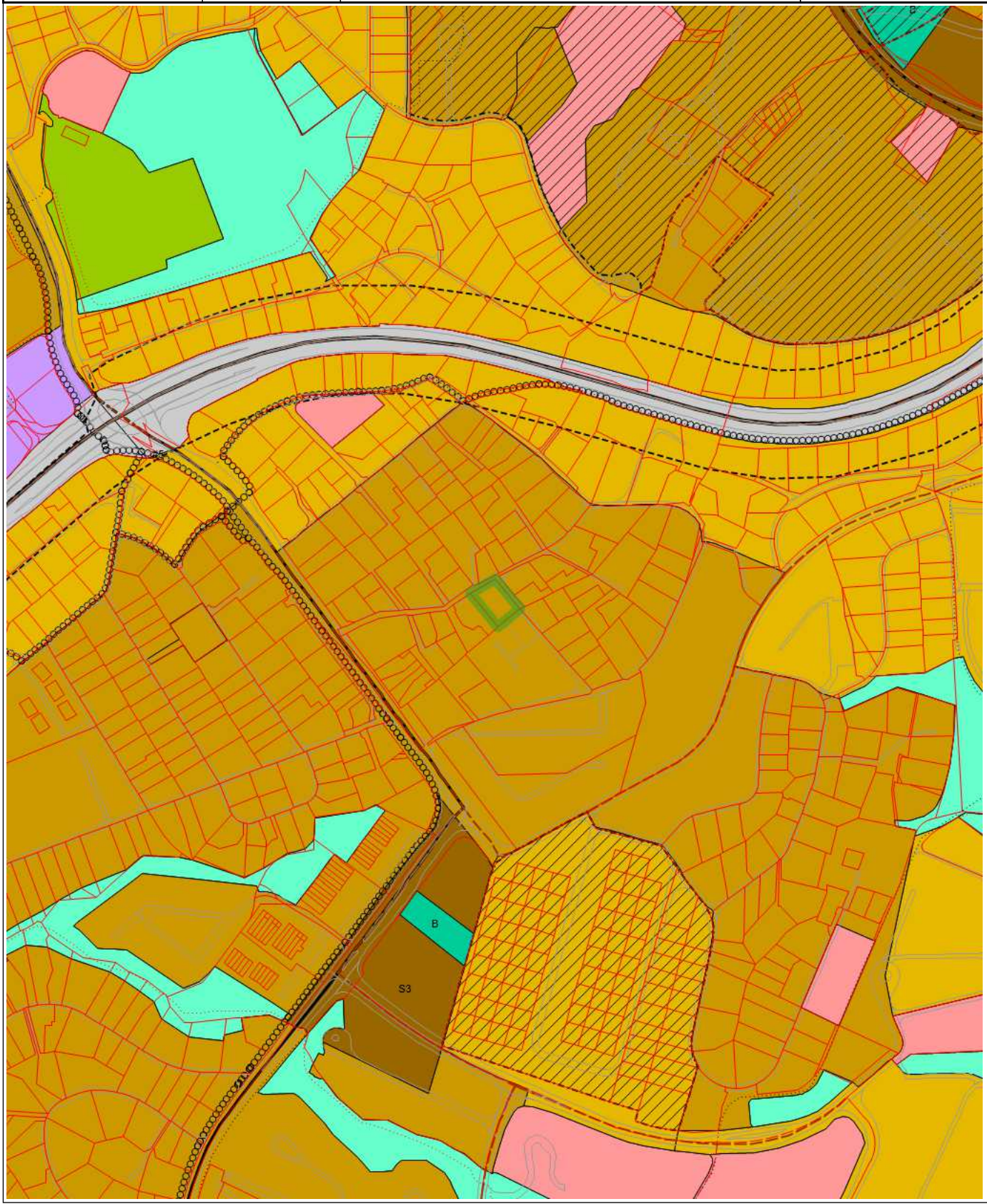
Styreleder
Porsgrunn 08.06.2026

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

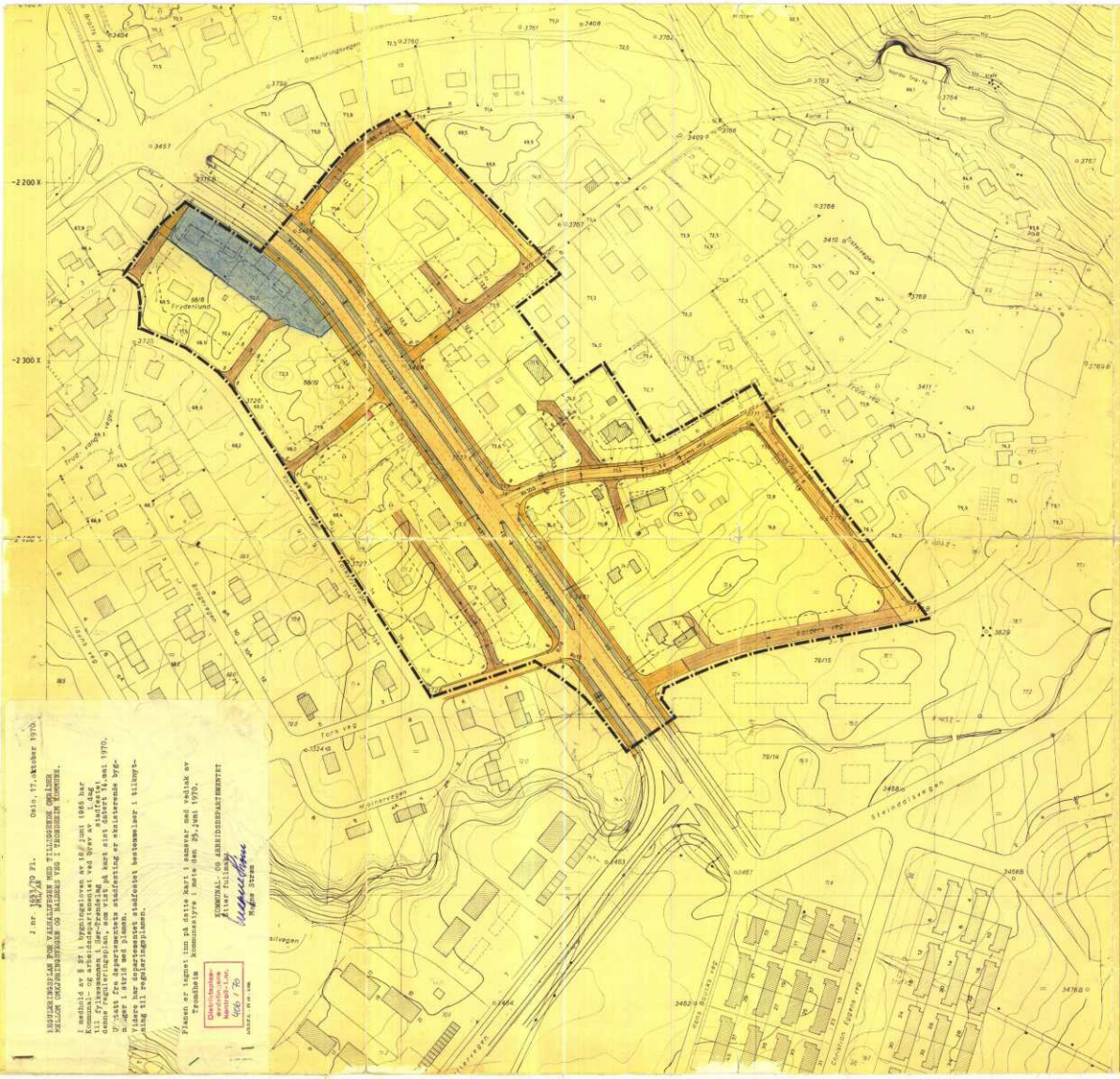
Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Urds veg 1 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur



TEGNFORKLARING

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

- Tomtegrense
- Byggelinje
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

VEGDIREKTORATET
14.DES1970 5203
Arkiv nr.:

REGULERINGSPLAN FOR VALHALLVEGEN

MELLOM OMKJØRINGSVEGEN OG BALDERS VEG MED ATKOMSTER TIL DE TILLIGGENDE EIENDOMMER.

KJMM. DEP. TET
MOTTATT 10.7.70
PL.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR
25. Februar 1970

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:		
1	3-3-1970	BYPLANRÅD	A	14-5-1970	

Nr.	Dato		Nr.	Dato	Sign.

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr:	TEGNING nr:	Endring nr:
1:1000	163M	1	

Kartblad: K 32 L 32

I nr. 1853/70 Pl. Oslo, 17. oktober 1970.

LEGITIMASJONSPLAN FOR VALHALLVEGEN MED TILLIGGENDE OMRÅDER MELLOM OMKJØRINGSVEGEN OG BALDERS VEG I TRONDHEIM KOMMUNE.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet, etter at saken til drøftelsesmøte i Sør-Trøndelag fylle den 25. mai 1970, bestemt at nevnte plan skal kunne stadfestes.

Det blir forutsatt at departementets anmerkninger til stadfestelsen av reguleringsplan for Valhallvegen blir tatt hensyn til ved utarbeidelsen av detaljplaner for bebyggelsen.

Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med vedtak av kommunestyret i Trondheim den 29. juni 1970.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Alvar Tollisen
Ingse Steen

Statsbyggenes arkitektkontor Midtnord-Vest Kfgs / Pb

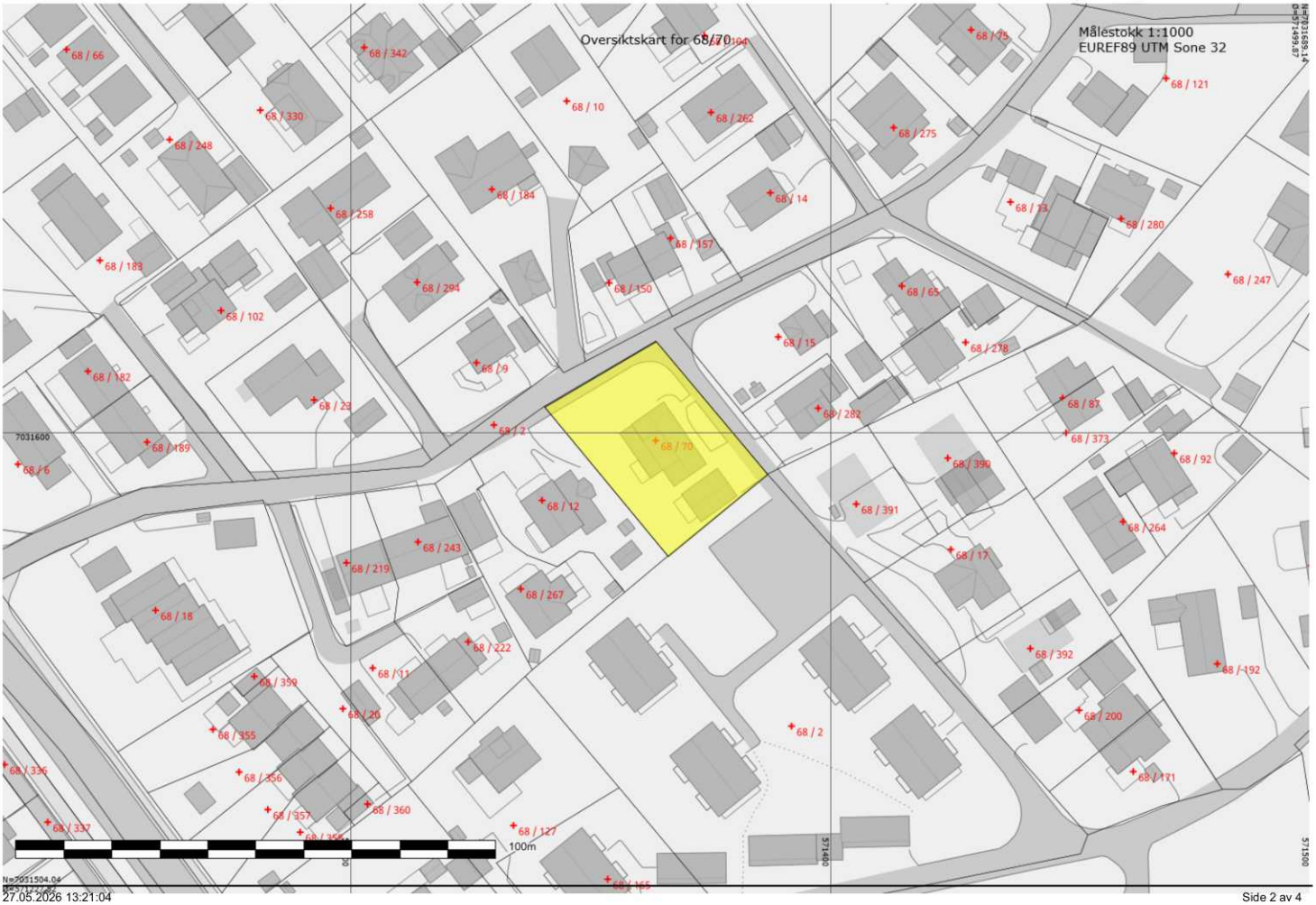
Trondheim

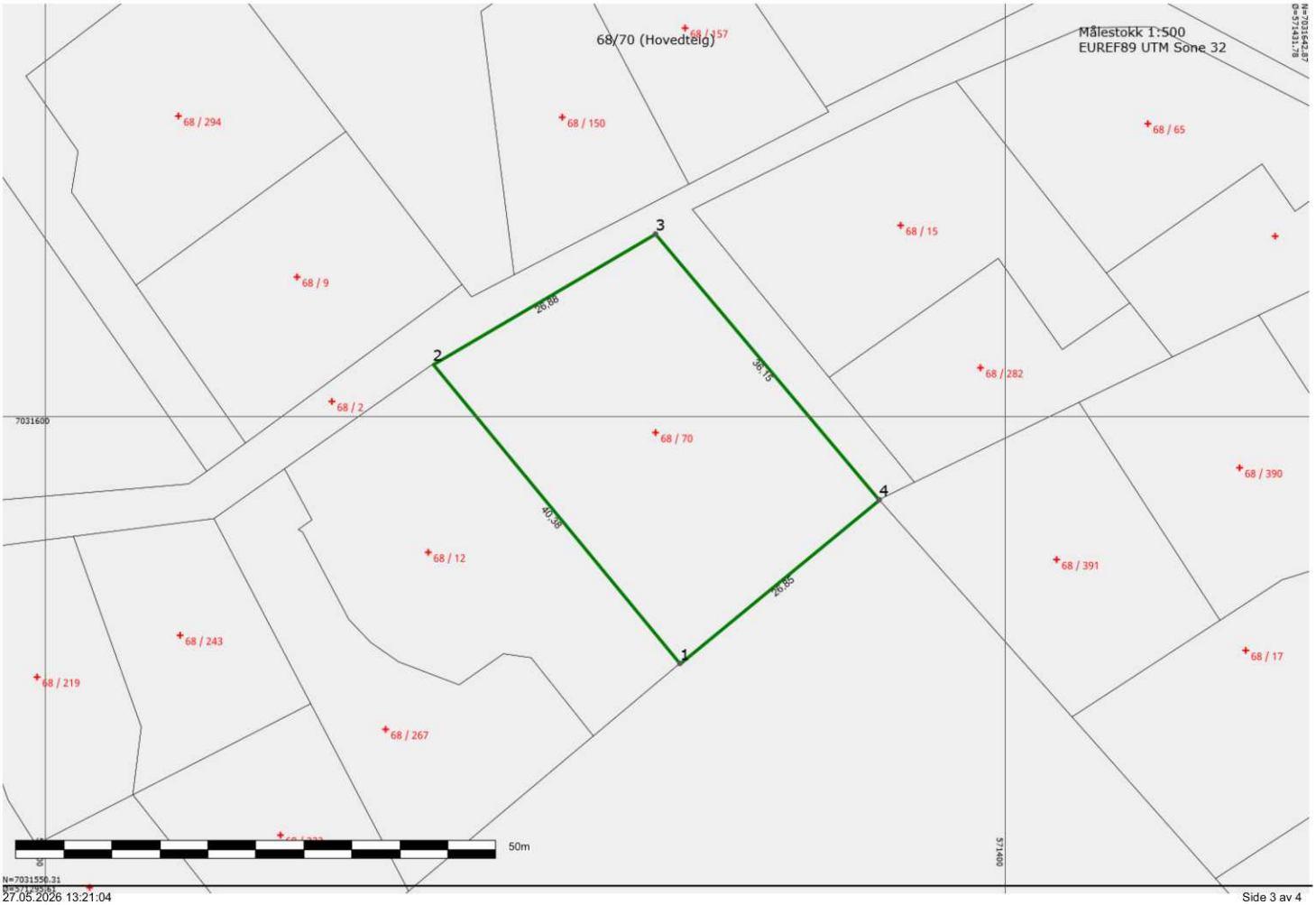
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**68**	**70**	**0**	**1**

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 68/70
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
68 / 66
68 / 342
68 / 330
68 / 248
68 / 258
68 / 183
68 / 294
68 / 102
68 / 182
68 / 23
68 / 189
68 / 6
68 / 10
68 / 262
68 / 184
68 / 14
68 / 157
68 / 150
68 / 9
68 / 3
68 / 70
68 / 12
68 / 243
68 / 219
68 / 267
68 / 222
68 / 11
68 / 20
68 / 18
68 / 359
68 / 355
68 / 356
68 / 357
68 / 360
68 / 336
68 / 337
68 / 127
68 / 155
68 / 75
68 / 121
68 / 275
68 / 13
68 / 280
68 / 247
68 / 65
68 / 15
68 / 278
68 / 282
68 / 87
68 / 373
68 / 92
68 / 390
68 / 391
68 / 264
68 / 17
68 / 392
68 / -192
68 / 200
68 / 171
68 / 2
7031600
571400
571500
100m


68/70 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
68 / 157
68 / 294
68 / 150
68 / 65
68 / 15
68 / 9
68 / 2
68 / 282
68 / 70
68 / 390
68 / 12
68 / 391
68 / 243
68 / 17
68 / 219
68 / 267
1
2
3
4
20,88
36,15
40,36
26,83
7031600
571400
50m

Areal og koordinater

Areal: 1020,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7031598,25 Øst: 571363,66

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7031574,26	571366,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			40,38	Ikke hjelpelinje		11	
2	7031605,36	571340,44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,88	Ikke hjelpelinje		11	
3	7031618,92	571363,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			36,15	Ikke hjelpelinje		11	
4	7031591,28	571386,95	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			26,85	Ikke hjelpelinje		11	

Stadfestet: 17.10.-70. R-163m

R 163 m

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VALHALLVEGEN MED TILLIGGENDE OMRÅDER MELLOM OMKJØRINGSVEGEN OG BALDERS VEG I TRONDHEIM KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggelinjer.

§ 2.

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende våningshus i inntil 2 etasjer.

Med byggemelding skal sendes inn plan som viser hvordan den ubebygde del av tomta skal planeres og utnyttes.

§ 3.

Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe gis samme takform og takvinkel. Takform og takvinkel skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

På egen grunn skal det avsettes plass til garasje og bil-oppstillingsplass nødvendig for eiendommens behov etter bygningsrådets skjønn.

§ 5.

Områdene mellom byggelinjer og gate skal gis en tiltalende parkmessig behandling.

Langs veg og i vegkryss må veglovens bestemmelser i § 29 og § 31 med hensyn til tre, busker og plantevekst overholdes.

§ 6.

Butikker tillates ikke innredet på andre steder enn vist på planen.

På det regulerte område må det ikke settes i gang industriell virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

§ 7.

Transformatorstasjoner kan med byplanrådets godkjenning plasseres i den del av området som er regulert til bebyggelige formål.

§ 8.

Direkte avkjørsler til Valhallvegen tillates ikke.

Atkomster til de øvrige veger som planen omfatter, skal angis på byggemelding og utføres i samsvar med vegvesenets og byingeniørens forskrifter.

§ 9.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 10.

Når særlige grunner tilsier det, kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 17/10 1970

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Urds veg 1 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

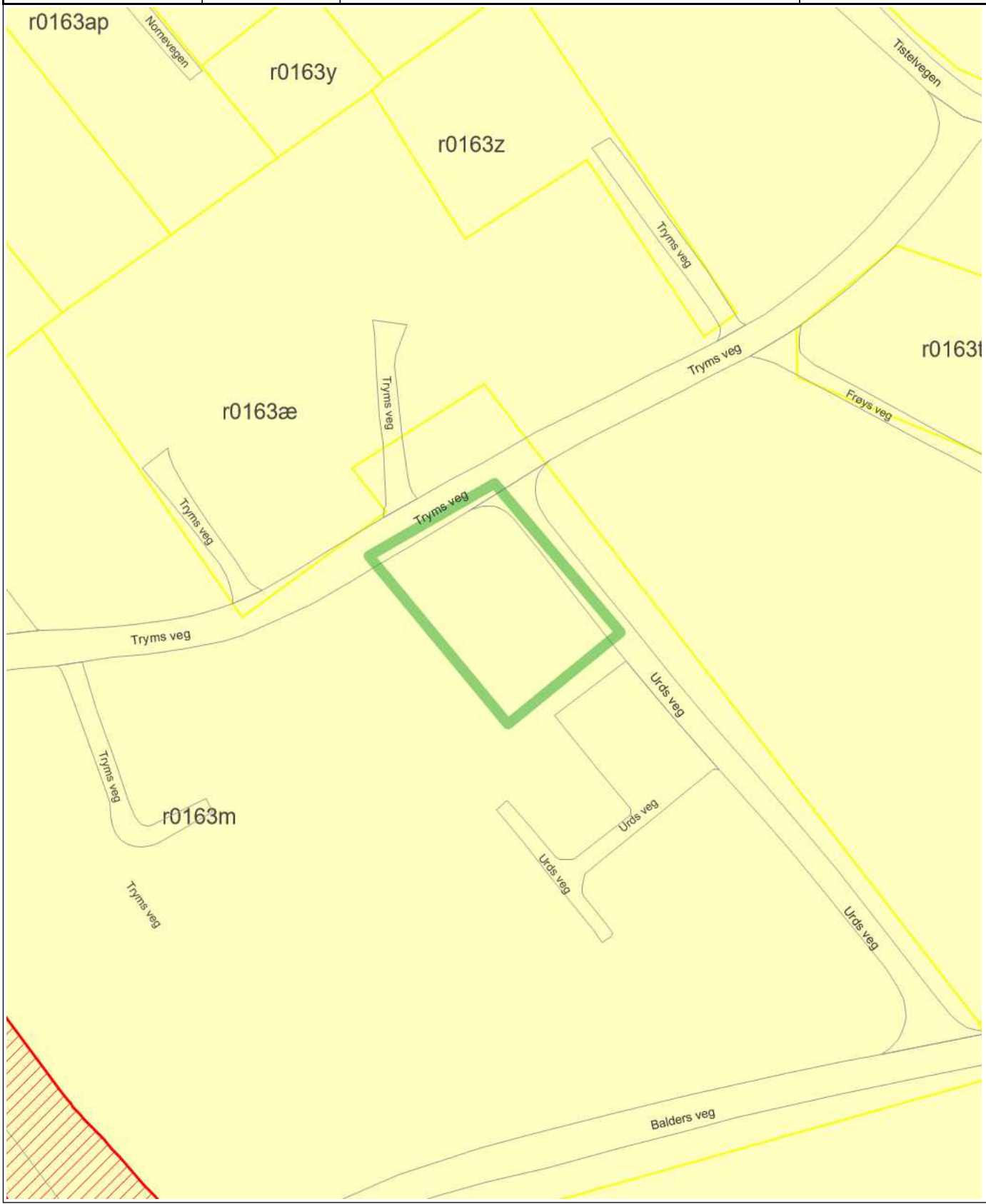
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Urds veg 1 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

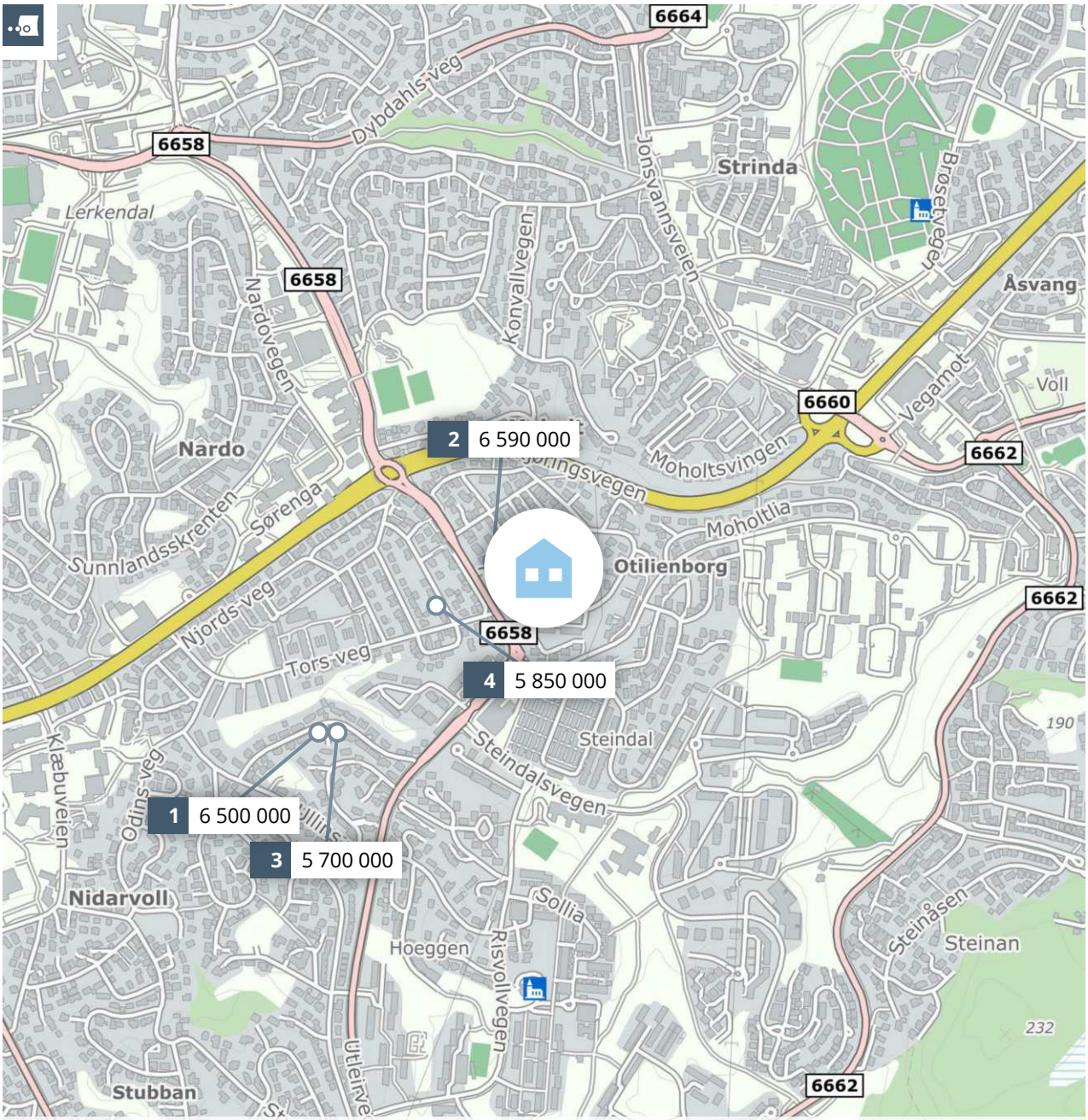
Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



Meglers verdivurdering

URDS VEG 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 10.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Urds veg 1, 7033 TRONDHEIM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 68 BNR 70 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS NIDARVOLL-LEIRA 24

Verdivurdert til

5 970 000

0	5 970 000	39 800
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	150 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	1 600
Formue	0
Soverom	7
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gimlevegen 16 143 m² 1965 699 m² 3 sov	04.11.2025	6 190 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**45 455**
2 Tryms veg 4 171 m² 1967 437 m² 5 sov	21.08.2024	6 990 000	**6 590 000**	0	6 590 000	**38 538**
3 Gimlevegen 12 149 m² 1964 596 m² 3 sov	14.01.2025	5 490 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**38 255**
4 Valkyrjevegen 13 144 m² 1959 588 m² 3 sov	22.05.2025	5 690 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**40 625**

Innholdsrik horisontaldelt halvpart med flott beliggenhet i et rolig nabolag på Nardo. Her bor man med kort vei til det meste, med Nardo-senteret like ved, og enkel reisevei til byens store studie- og arbeidssteder. Dette er en unik mulighet for den som ønsker utleiemuligheter, god tilgang på alt Trondheim har å tilby - kombinert med komfortable, rolige rammer i hverdagen.

Boligen har en egen hybelleilighet i 3. etasje med svært gode leieinntekter (tidligere utleid for ca. kr. 17 000,- pr. mnd.). Hybelen har nytt bad og ny sørvendt balkong, begge fra 2021.

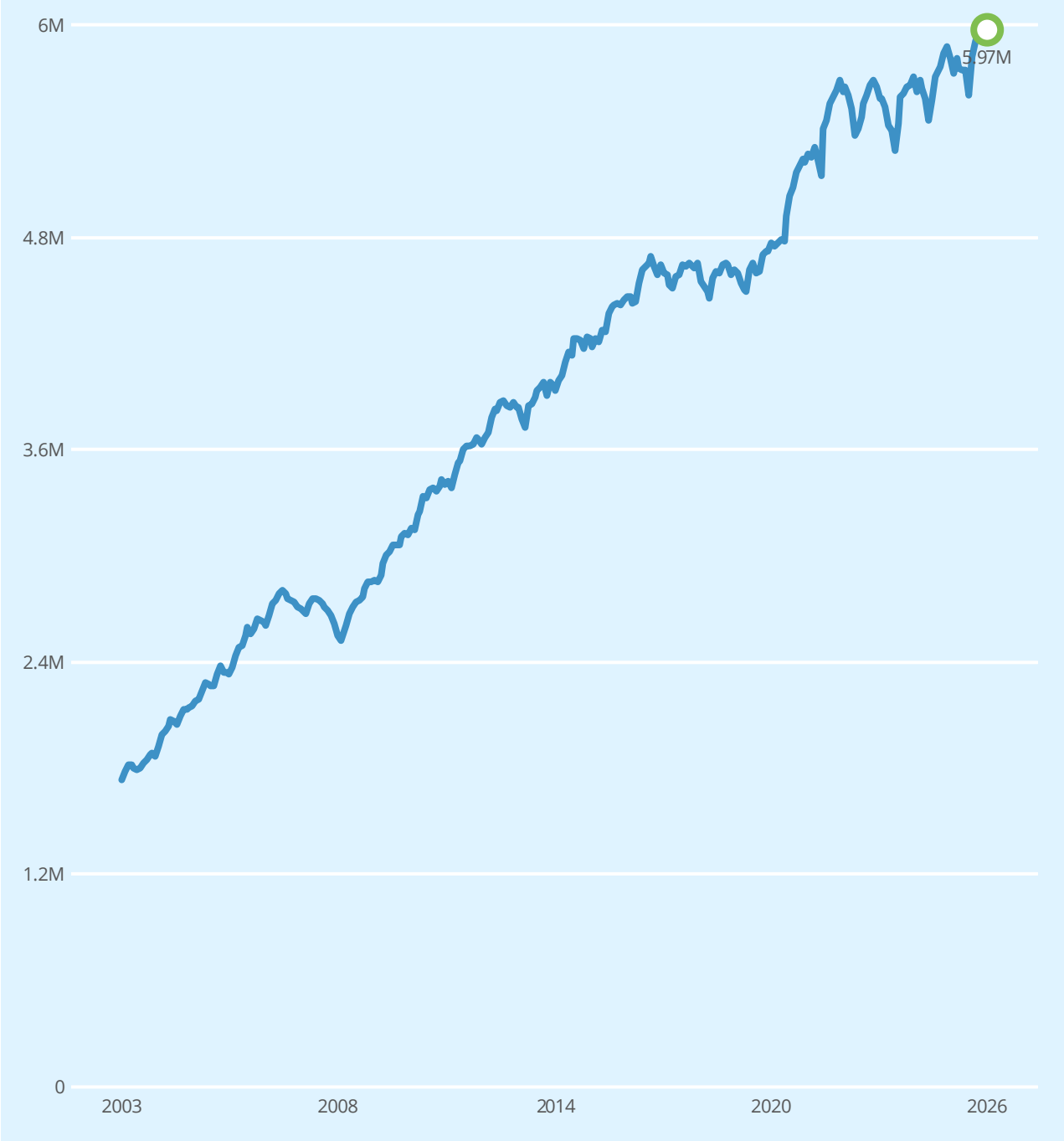
Hoveddelen innehar en stor og åpen stue på hele 25,5 kvm med store vindusflater som slipper til rikelig med dagslys. Her er det enkelt å møblere i et rom med svært god atmosfære. I 2021 ble det oppført et tilbygg som har gitt to ekstra soverom, og nå totalt 4 i hoveddelen - perfekt for både familie og utleie.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i 7033 TRONDHEIM nå

1
tomannsboliger til salgs

5.7M
5.5M
5 290 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
9
dager

Tomannsboliger solgt i 7033 TRONDHEIM siste 9 mnd

12
tomannsboliger solgt

6 572 000 Prisantydning i snitt
6 567 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
115
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

41 324 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
41 315 Lerkendal bydel i snitt siste 9 mnd

39 800 Urds veg 1 Totalpris 5 970 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Urds veg 1, 7033 Trondheim
Gnr. 68, Bnr. 70, Snr. 2, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251269

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Hans Christian Espenes

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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