PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

BROMSTADEKRA 58

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Byggetegninger

Energiattest

Velforeningens vedtekter og årsreferat 2025

Informasjon om ferdigattest/midl. brukstilltalese

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251260

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Janne K Lyngedal Pedersen	Tommy Ole Olsen

Gateadresse
Bromstadekra 58

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7046

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Econa Fremtind

Polise/avtalenr.: 7096887

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251260

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av 2 bad
Arbeid utført av	Nordic Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering 2 bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering 2 bad
Arbeid utført av	Nordic Bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utetthet rundt avlufting pipehatt garagetak - vurdert av Nyttige Never i 2024, som mente det hadde skyldtes kondensering. Mulig utetthet utvendig inngangsparti - utbedret av Byggmester Knutsen i 2023, ingen indikasjoner av fukt innvendig ble avdekket

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mulig svak skjevhet i gulv ved kjøkkenøy

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vepsebol i luftespalter tak, fjernet av Rentokil

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ombygging kjøkken i 2013, Varmepumpe i 2013, billader og ombygging skap til 3-fas i 2020, Renovering bad i 2024, oppussing garage i 2024/25.
Arbeid utført av	Trønderblikk, NTE Elektro, underlev til Nyttige Never, Nordic Bygg, Tryg elektro, underlev OBS bygg

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2012, TrønderEnergi for forrige eier

Document reference: 114251260

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee ladebok på nerside av hus, 3-fas 32Amp

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2013, følgende ble gjort som egeninnsats før innflytting: - Legging av laminatgulv i stue og kjøkken og monteringer av kjøkkeninnredning - fjernet lettvegg mellom kjøkken og stue - hevet himling i del av stue og økte isolasjon med 5 cm - la mdf og panel i rom oppe og nede - fjernet lettvegg i bod nede for innredning til TV-krok nede - Ny Contura vedoven med brannmur og separat luftinntak installert av Varmefocus AS - elektroarbeid ble utført av NTE Elektro

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2013 Påbygg platt oppe, hageskur og leskur sykler utført egeninnsats 2014 Malte huset selv med 3 strøk Nordsjø One Superteck 2018 Støttemur nordside, brostein parkering nersiden, utført av BMG Stein og Hage 2019 Trapp og blomsterkasser nordsiden, terrasse på nersiden, utført egeninnsats 2020 utekran nersiden, Trondheim VVS 2020 Bytte av ytterdører øversiden og nersiden, utført av Fagsnekkeren Robert Hilstad AS 2021 utvidet fra en til trefase i sikringsskap og billader, renoverte sikringsskap - Tryg Elektro 2023 Ny flislagt inngangsparti utført av Byggmester Knutsen AS 2024-2025 Renovert og isolert Garasje av Nyttige Never og Tryg Elektro, egeninnsats på maling og epoxy gulv

Arbeid utført av: Se nedenfor

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251260

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251260

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Lyngedal Pedersen	484ea15852c321221bba2bac4c77c7bc63f96587	21.12.2025 10:56:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Ole Olsen	ce01fa46250df83f7fba0f1928b30170c3c3f93c	21.12.2025 10:53:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251260

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

Bromstadekra 58
7046 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1991
BRA:	171 m^2
BRA-i:	150 m^2
Rapportdato:	19.12.2025 (Gyldig til 19.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
9	15	10	0	0

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS
ge@tft.no
47294356
Bromstadekra 58
7046 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38440

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring.
Balkong, terrasse, platting: Balkong	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av registrert aldrings- og værslitasje på balkong.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i registrert aldringsslitasje.
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i lufting og noe overflateslitasje.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking og undertak har passert halvparten av forventet brukstid.
Trapp	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert rekkverk lavere enn 90cm og manglende håndløper langs vegg.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannrør av kobber fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid.
Elektrisk	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i de delene av anlegget som mangler samsvarserklæring for utførelsen.
Varmesentral	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.12.2025	**19.12.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Janne Karin Lyngedal Pedersen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Tommy Ole Olsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Gjermund Ekren**	Telefon:	**47294356**
Firma:	**Takst-forum Trøndelag AS**	Epost:	**ge@tft.no**
Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**		

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bromstadekra 58, 7046 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**13**	Bruksnr:	**220**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1991**						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig i kjede som er oppført i en etasje over sokkel. Boligens grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og veggkonstruksjonen er oppført i tre. Utvendig kledning er liggende trekldning. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er montert vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	85	64	21	0	48
Sokkel	86	86	0	0	38
Totalt m²	**171**	**150**	**21**	**0**	**86**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	85	64	21	Entre, soverom, bad, stue og kjøkken.	Garasje.
Sokkel	86	53	33	Stue, 2 soverom og bad.	Boder og teknisk rom.
Totalt m²	**171**	**117**	**54**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er ikke registrert tegn til mangelfull funksjon på utvendig fuktsikring.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd og det vil være større risiko for nedsatt funksjon i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Det anbefales likevel jevnlig tilsyn for å fange opp eventuell negativ utvikling på et tidlig tidspunkt.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

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

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at synlige deler av grunnmur fremstår uten riss/sprekker av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom at kontrollen er begrenset på grunn av at grunnmur er utvendig skjult under terreng og innvendig delvis skjult bak kledning.

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur oppført i betongblokker.

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

Oppsummering av støttemur **TG-1**

Støttemuren fremstår uten vesentlige tegn til svikt.
Det er til opplysning registrert manglende rekkverk på støttmur som er oppført med en høyde over 0.5 m over hardt underlag. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

6.4 Rom under terreng

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

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Det er ikke foretatt hulltaking da hovedandelen av vegger mot terreng er fritt eksponert eller en del av badet. Det er ikke registrert tegn eller indikasjoner på skader.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasser

Type	Terrasse

Det er etablert en terrasse ved inngangsdør i 1. etasje og en terrasse utenfor sokkeletasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at det er gjennomført oppgraderinger i 2019.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Terrasser fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong





Type	Balkong

Det er etablert en balkong med adkomst fra stue i 1. etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det er til opplysning registrert rekkverkshøyde som er lavere enn gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av registrert aldrings- og værslitasje på balkong. Dette gjelder speislet underliggende drager. Over tid har påvirkning fra klima ført til sprekker i treverk og slitasje på overflatebehandlingen. Dette gir økt risiko for fuktinntrengning, som kan medføre råte og redusert levetid på konstruksjonen dersom vedlikehold ikke utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales som et skadeforebyggende tiltak i påvente av utskiftninger.

6.7 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Det er montert en ytterdør med slett overflate i sokkel og ytterdør med innfelt glass i 1. etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at begge ytterdører ble skiftet i 2020.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i registrert aldringsslitasje, herunder falmet overflatebehandling og sprekker i treverk. Videre bemerkes det at vinduer og balkongdør har nådd en alder der risikoen for punktering er større i tiden som kommer. Det er også verdt å påpeke at gummipakninger med tiden blir tørre og mister deler av sin tettefunksjon, noe som kan gi økt trekk og redusert energieffektivitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I påvente av utskiftninger anbefales overflatebehandling som skadeforebyggende tiltak.

6.8 Yttervegger







Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligens utvendige fasade fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand, med kun behov for normalt vedlikehold.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert deler av kledning hvor luftingen er noe begrenset, og enkelte kledning- og hjørnebord med slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig vedlikehold samt utskifting av enkelte kledningsbord ved behov, slik at konstruksjonens funksjon og levetid opprettholdes.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Ingen vesentlige tegn til avvik ble registrert på befaringsdag.
Det gjøres likevel oppmerksom på at kun deler av kaldloftet har vært tilgjengelig for visuell inspeksjon, da adkomsten til øvrige områder er begrenset.

6.10 Renner og nedløp

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

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Renner og nedløp fremstår i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader.

6.11 Takkonstruksjon

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

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Ved befaring ble det ikke registrert indikasjoner på konstruksjonsmessig svikt eller skade i takkonstruksjonen.

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	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**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking og undertak har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer. Det er til opplysning registrert noe mosevekst som anbefales å fjerne som et skadeforebyggende tiltak.

Til opplysning er kontrollen gjennomført fra bakkenivå og det er derfor ikke gjennomført en tilfredsstillende kontroll av beslag rundt takgjennomføringer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak anbefales, men det må beregnes jevnlig tilsyn for å fange opp en eventuell negativ utvikling på et tidlig tidspunkt.

6.13 Utstyr på tak

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

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

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av at det, ved kontroll med nivelleringslaser, ble målt lokale høydeavvik under 10 mm og totalt avvik under 15 mm. Målingene er utført i relevante rom, med to rom per etasje kontrollert.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Pipe og ildsted fremstår i god stand, uten nevneverdige tegn til skader på befaringsdagen.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Selger opplyser at kjøkkeninnredningen er fra 2013 og den fremstår i god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

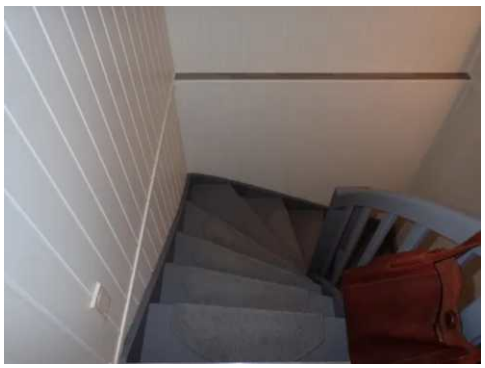
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp





Beskrivelse
Innvendig trapp er en tretrapp med lukkede opptrinn.

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

Oppsummering av trapp **TG-2**

Boligens innvendige trapp fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert rekkverk lavere enn 90cm og manglende håndløper langs vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

6.19 Avløpsrør

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

Selger opplyser at deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

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**

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer er større i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

6.20 Vannledninger

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

Selger opplyser at store deler av innvendige vannledninger er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom.

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannrør av kobber fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer er større i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte eldre vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

6.21 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Selger kan fremlegge samsvarserklæring for utførelsen på store deler av anlegget.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i de delene av anlegget som mangler samsvarserklæring for utførelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er datomerket 2013.

Når var siste service på anlegget?

Selger opplyser at det er gjennomført service omtrentlig annethvert år.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Det vil være større risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2024

Størrelse

187 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-0**

Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Selger opplyser at anlegget ble montert i ca. 2004.

Når var siste service på anlegget?

Selger opplyser at det ble gjennomført en omfattende service og rens av kanaler i 2024.

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

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.
Det opplyses likevel at blant annet teknisk rom mangler tilluft/avtrekk.

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2024.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-0**

Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.

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-0**

Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser.

Utover dette er det verdt å nevne at klemring og membran/mansjett ikke var synlig for kontroll. God vannsikkerhet forutsetter at fuktsikring er påført med god fagmessig utførelse etter leggeanvisning.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra stue uten at det er påvist unormale forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Selger kan fremlegge dokumentasjon opplastet i boligens boligmappe.	

6.26 Våtrom: Bad Sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-0
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

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-0**

Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser.

Utover dette er det verdt å nevne at klemring og membran/mansjett ikke var synlig for kontroll. God vannsikkerhet forutsetter at fuktsikring er påført med god fagmessig utførelse etter leggeanvisning.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-0**

Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra stue uten at det er påvist unormale forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Selger kan fremlegge dokumentasjon opplastet i boligens boligmappe.

6.27 Øvrig: Teknisk rom med vann installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert et rom i sokkeletasje som på godkjente tegninger forevist fra kommunalt arkiv er benevnt som teknisk rom. Rommet er utstyrt med vanninstallasjoner, herunder varmtvannsbereder og skyllekum. Rommet er ikke vurdert som et våtrom, da det er et teknisk rom fra byggeår og ikke er oppført i henhold til gjeldende krav for våtrom. Dette gjelder blant annet at det normalt ikke ble benyttet membran under flis, at det kun er malt overflate på vegg bak skyllekum, samt at rommet mangler ventilering.

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Toalettrom
- Vannbåren varme

Bromstadekra 58

1. 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.

Bromstadekra 58

Sokkel



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.

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv. 1, 7004 TRONDHEIM
Tlf 07546375 - 546381
Telefax 07 546705

Sak nr.: DB 0595/91
Referansenr.: T/02169/91

B Y G G E T I L L A T E L S E

Waage Bjørn
Ramsharts v. 5D

7018 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid 08.00 - 15.30.

Trondheim 14.08.91

BYGGESTED : BROMSTADEKRA 58 G.nr. 00000 B.nr. 0000

BYGGHERRE : Waage Bjørn

ARBEIDES ART : NYBYGG
BYGGETS ART : BOLIG/GARASJE

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 16.07.91.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før betingelsene i vedtaket er oppfylt, og utskrevne gebyrer/avgifter er betalt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr. § 96 i plan- og bygningsloven.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, j.fr. § 99 i plan- og bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, j.fr. § 93 i plan- og bygningsloven.

Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det gis varsel om dette i god tid.

.....
fagsjef

Ingrid Olsen

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

Sak nr.:
DB 0595/91

af
Sak nr.:
DB 0595/91

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
16.07.91	T/02169/91	Ingrid Risan

G.NR. 00000 Br.NR. 0000 Byggested: BROMSTADEKRA 58

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIG OG GARASJE.

BYGGHERRE: Waage Bjørn
ANMELDER : Selvbyggertjenesten

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

Søknaden er mottatt 19.06.91.

Søknaden gjelder oppføring av enebolig i rekke med garasje, hustype 2B.

Huset skal oppføres i en etasje med sokkel.
Bebygd areal inklusive garasje ca. 104 m2.

Huset skal utføres i tre med liggende utvendig kledning. Det skal ha 22o saltak med tekking av betongtakstein.

Planer er tilrettelagt for livsløpsstandard.

Garasjen er vist tilbygd huset og tilpasset dette i form og materialbruk.

Garasjen er plassert med en vegg i tomtegrense mot nabo.

Huset inngår i utbygging av felt B1 i Bromstad selvbyggerfelt. Byggemelding er i samsvar med godkjent bebyggelsesplan for Bromstad boligområde.

Klargjøring av området skjer i henhold til utbyggingsavtale mellom Trondheim kommune ved Teknisk avdeling og Selvbyggertjenesten i Trondheim kommune.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Bygningen tillates plassert som vist på situasjonsplanen

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

på vilkår av at den kan innpasses innenfor regulert byggegrense, lovlig avstand fra nabogrense og veg.

Det dispenseres i samsvar med plan- og bygningslovens § 7 fra plan- og bygningslovens § 67 og § 67a.

Dispensasjonen er gitt under forutsetning av at det inngås avtale med Teknisk avdeling om at eiendommen deltar i utgiftene til bygging av regulerte veger, vann- og avløpsanlegg samt fellesarealer, i samsvar med godkjent regulerings- og /eller bebyggelsesplan.

Avtalen med Teknisk avdeling må være inngått før delingsforretning blir gjennomført eller byggetillatelse blir gitt.

Det vises til kommunens generelle forutsetninger om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

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

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
A2 - Det skal foreligge opplysninger om hvilken autorisert rørlegger som skal legge utvendige stikkledninger.
A3 - Utbyggingsavtale med Trondheim kommune, Teknisk avdeling, skal være inngått.

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

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
B2 - Utstikking skal rekvireres gjennom Byggesakskontoret.
B3 - Når bygningen er stukket ut i terrenget, skal Byggesakskontoret varsles, slik at høyde kan fastsettes av bygningsinspektør i samråd med byggherre/anmelder.
B4 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 - Pipe med ildsteder må ha lovlig avstand til treverk. Kfr. kap. 49.
C2 - Samtlige oppholdsrom må få rømningsveger i samsvar med byggeforskriftenes krav.
C3 - Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.
C4 - Røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.
C5 - Boligen (-e) må forsynes med brannslokkingsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.
C6 - Bygningsdeler som skiller garasje fra resten av bygningen, må være gasstette. Kfr. kap. 34:43.

6.000.177 T.K. 90

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

C7 - Samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap.47.

C8 - Garasjen må luftes forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.

C9 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

C10 Beholdere for renovasjon skal plasseres i samsvar med forskrifter for innsamling av forbruksavfall. Hentestedet skal ligge maksimum 10 m fra kjørbar veg. Eventuelt søppelrom skal ligge i gateplanet.

C11 Balkong, terrasse o.l skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut.
Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

ANDRE VILKÅR:

D1 Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontorets varsles og brukstillatelse være gitt.

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermanns v.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Waage Bjørn
Ramsharts v. 5D

7018 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Trondheim
	T/02169/91 IR/af	16.10.91

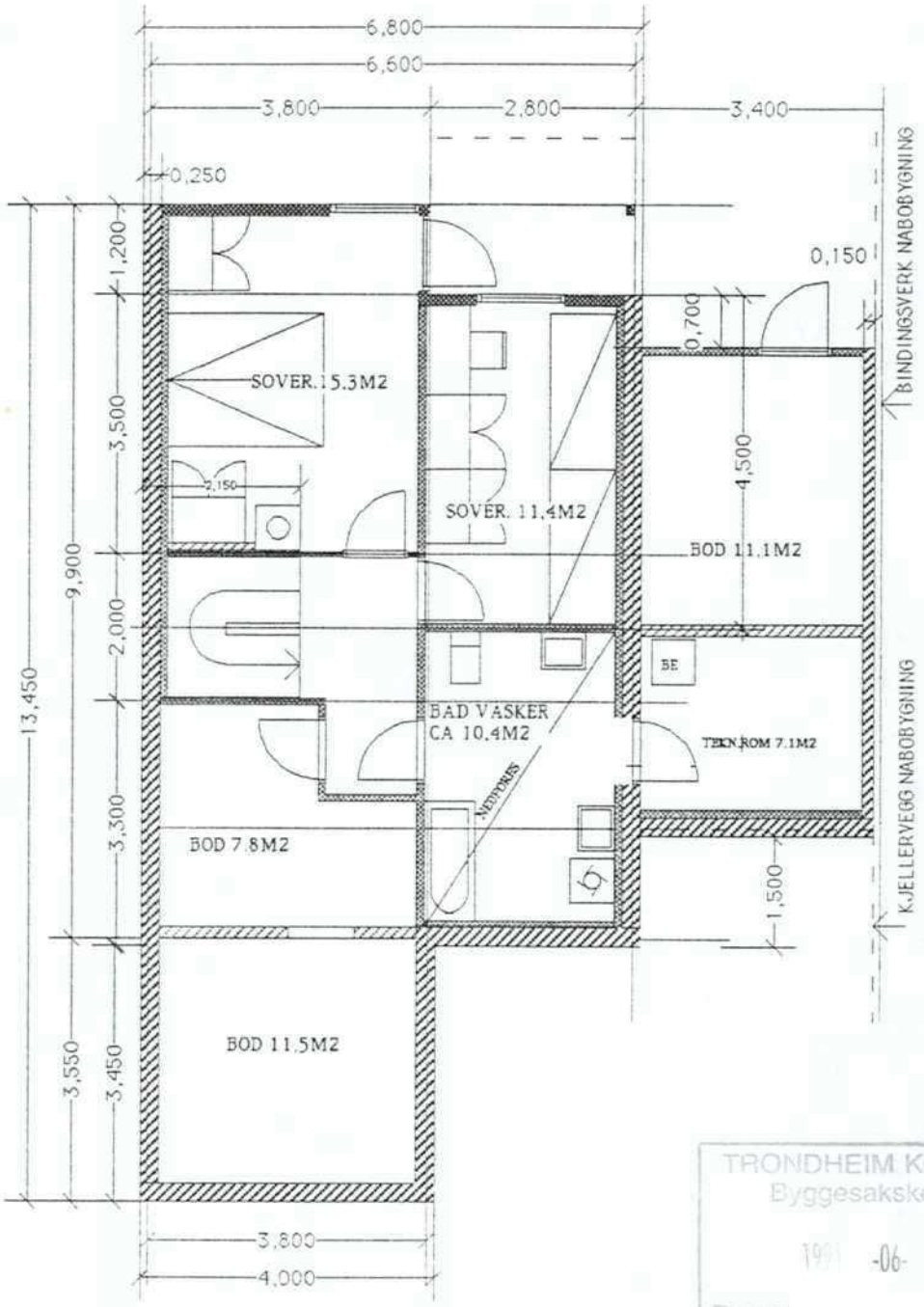
BROMSTADEKRA 58 G.nr. 00000 B.nr. 0000
VEDR. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIG/GARASJE

Revidert tegning mottatt 17.09.91.

Tegning er funnet i orden og godkjent 16.10.91. Den innsendte fasadetegning er speilvendt, men det forutsettes at det gjelder fasade mot nordøst.

Med hilsen
BYGGESAKSKONTORET

Ingrid Risan



62 k
90 n

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
1991 -06- 19
Reg.nr.
Ref.nr.
02169/91

Revisjons gjelder	Rev	Ant.	Sign	Dato

SELVBYGGERTJENESTEN
BYGGE-OG EIENDOMSKONTORET TRONDHEIM KOMMUNE
BOLIGER BROMSTAD

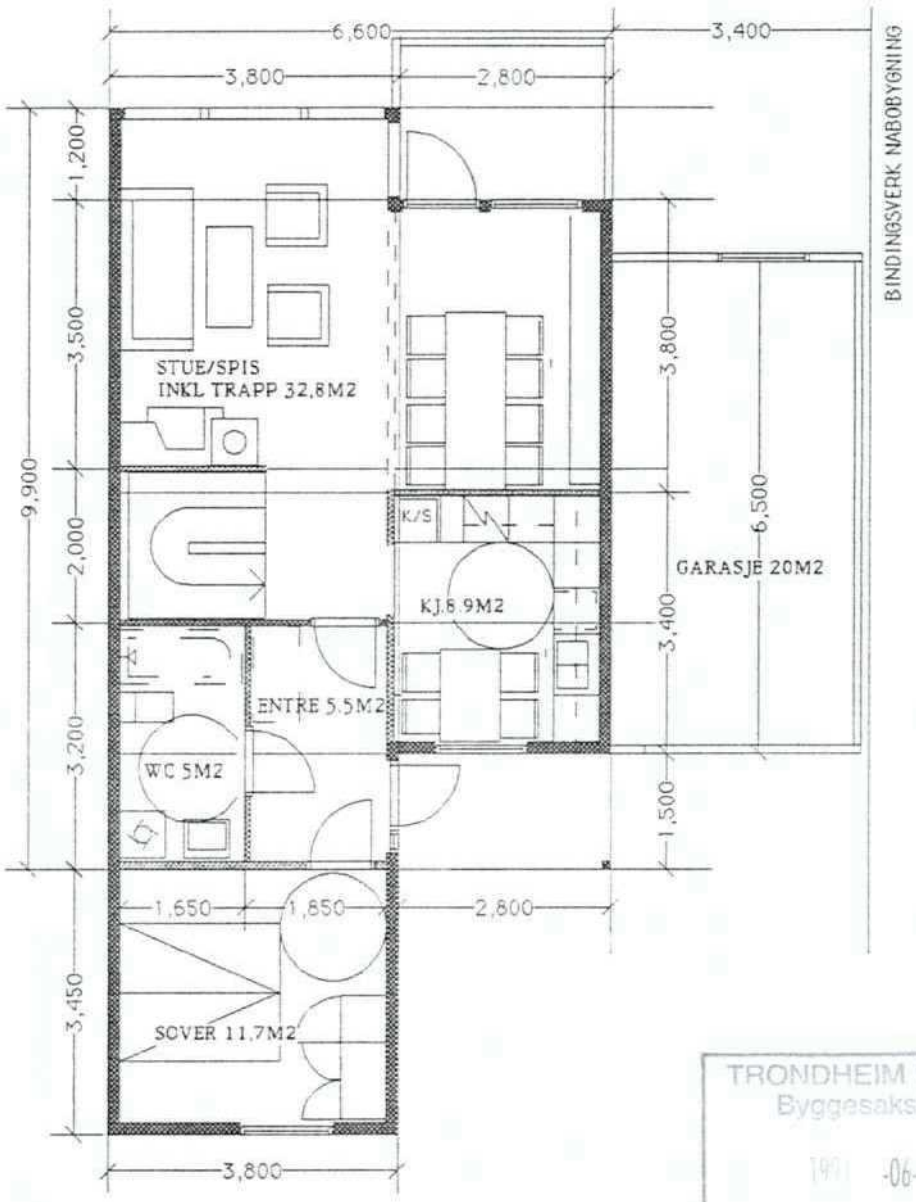
PLAN SOKKEL

MÅL	1:100	PROSJEKT NR	90-64
DATO		BAKERHAUGEN	
TEGN.NR	201-2B	REV.	

Per Solem Arkitektkontor AS
ØVRE BAKKLANDET 7 7013 TRONDHEIM
TLF. (07) 515822 FAX (07) 509035

JONATAN CAD SYSTEM

89 brutto
67 bolig
83 netto



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
-06- 19
Reg.nr.
Ref.nr.

02169/91

Rev.-dato gjelder:	Rev.	Ant.	Sign.	Dato

SELVBYGGERTJENESTEN
BYGGE-OG EIENDOMSKONTORET TRONDHEIM KOMMUNE

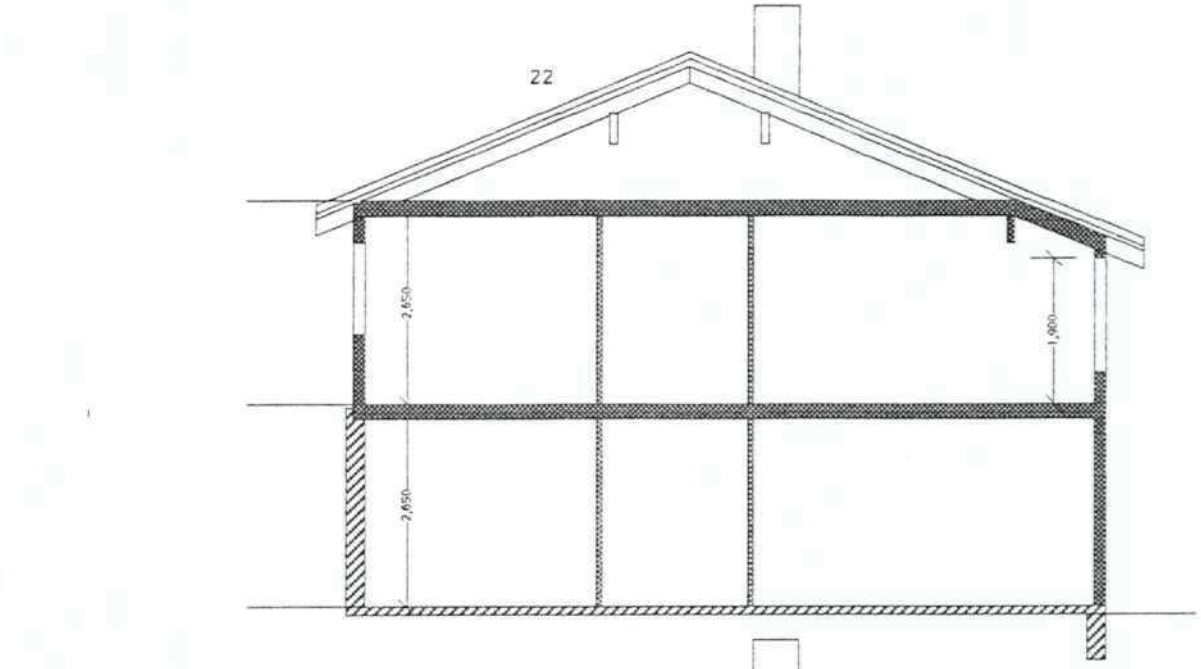
BOLIGER BROMSTAD

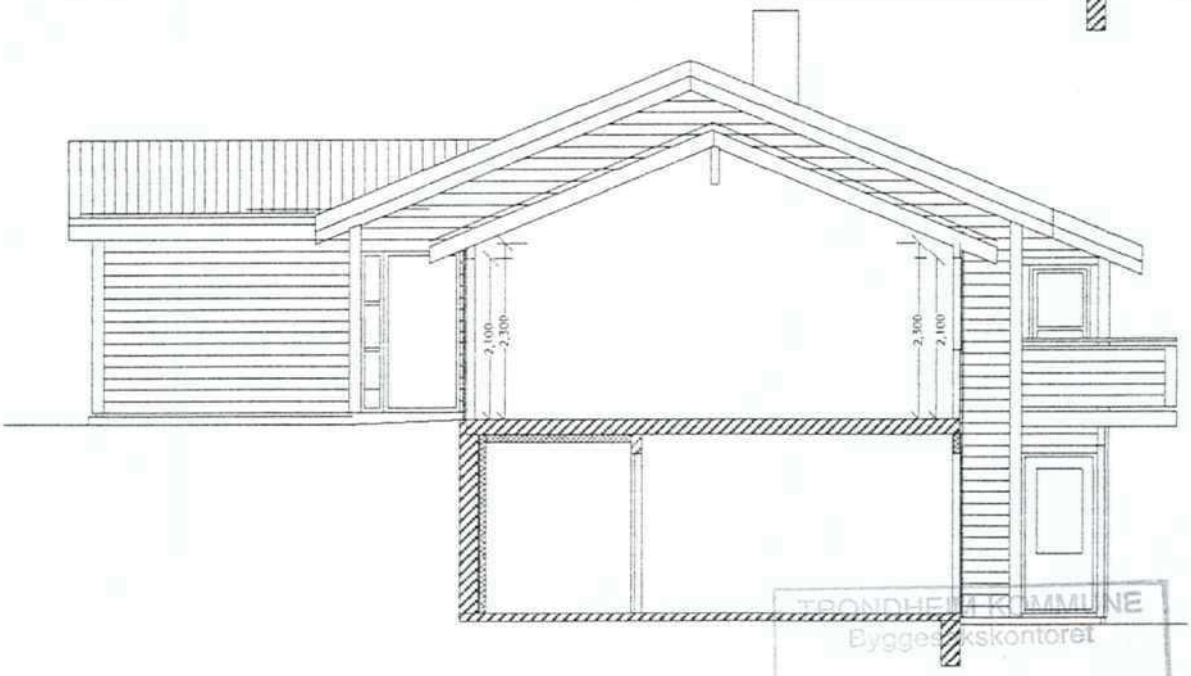
PLAN 1.ETG

MÅL 1:100	PROSJEKT NR. 90-64
DATO	SAKSBEHANDLER
TEGN.NR 211-2B	REV.

Per Solem Arkitektkontor AS
ØVRE BAKKLANDET 7 7013 TRONDHEIM
TLF. (07) 515822 FAX (07) 509035

JONATAN CAD SYSTEM





TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksk...
1997 -06- 19
Reg.nr.
Ref.nr. 02169/91

Rev	Ant.	Sign	Dato

SELVBYGGERTJENESTEN
BYGGE-OG EIENDOMSKONTORET TRONDHEIM KOMMUNE

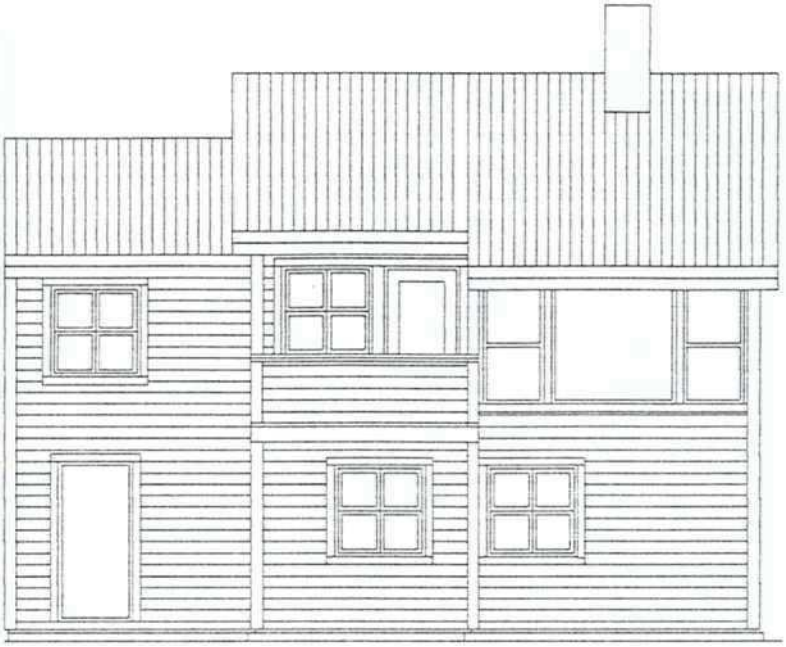
BOLIGER BROMSTAD

SNITT /FASADESNITT

MÅL	PROSJEKT NR.
1:100	90-64
DATO	SAKSBEHANDLER
TEGN.NR	REV.
230-2A/B	

Per Solem Arkitektkontor AS
ØVRE BAKKLANDET 7 7013 TRONDHEIM
TLF. (07) 515822 FAX (07) 509035

JONATAN CAD SYSTEM





TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
-06- 19
Reg.nr.
Ref.nr.

16.07.91 00595

02169/91

Revisjoner gjelder:	Rev	Ant	Sign	Dato

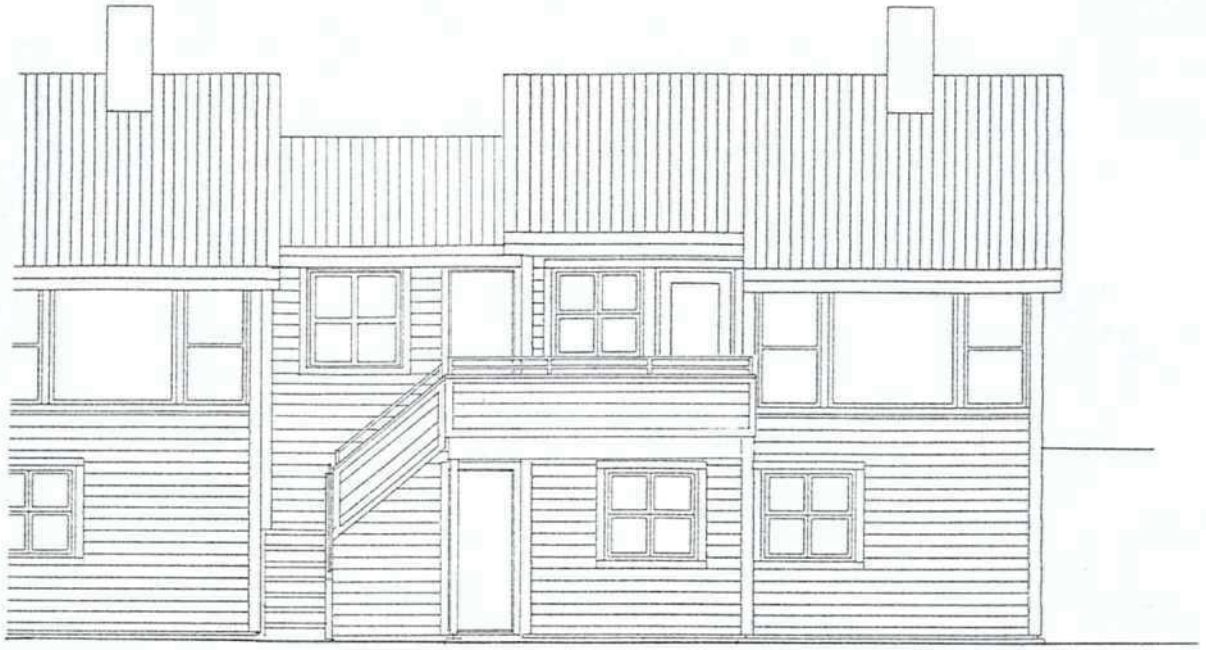
SELVBYGGERTJENESTEN
BYGGE-OG EIENDOMSKONTORET TRONDHEIM KOMMUNE
BOLIGER BROMSTAD

FASADER

MÅL 1:100	PROSJEKT NR. 90-64
DATO	SAKSBEHANDLER
TEGN.NR 241-2B	REV.

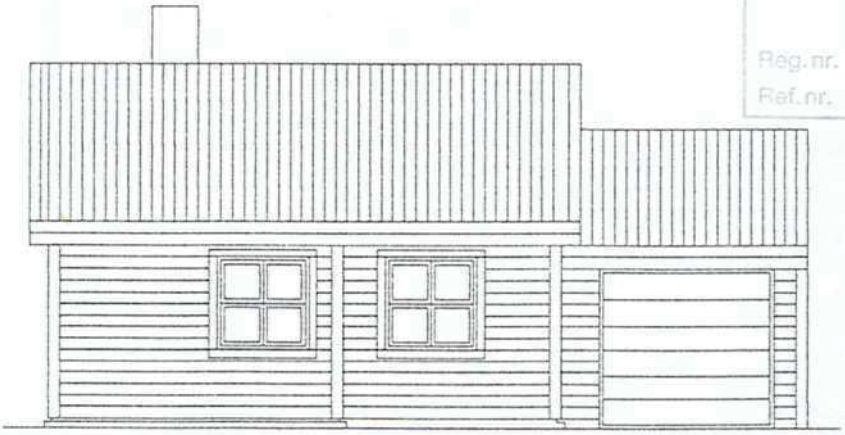
Per Solem Arkitektkontor AS
ØVRE BAKKLANDET 7 7013 TRONDHEIM
TLF. (07) 515822 FAX (07) 509035

JONATAN CAD SYSTEM



VARIANT MED TRAPP
FRA GARASJE/BALKONG TIL TERRENG
PÅ SOKKELETASJE NIVÅ

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
1991 -06- 19
Reg.nr.
Ref.nr.
02169/91



Revisjonen gjelder:	Rev.	Ant.	Sign.	Dato

SELVBYGGERTJENESTEN
BYGGE-OG EIENDOMSKONTORET TRONDHEIM KOMMUNE

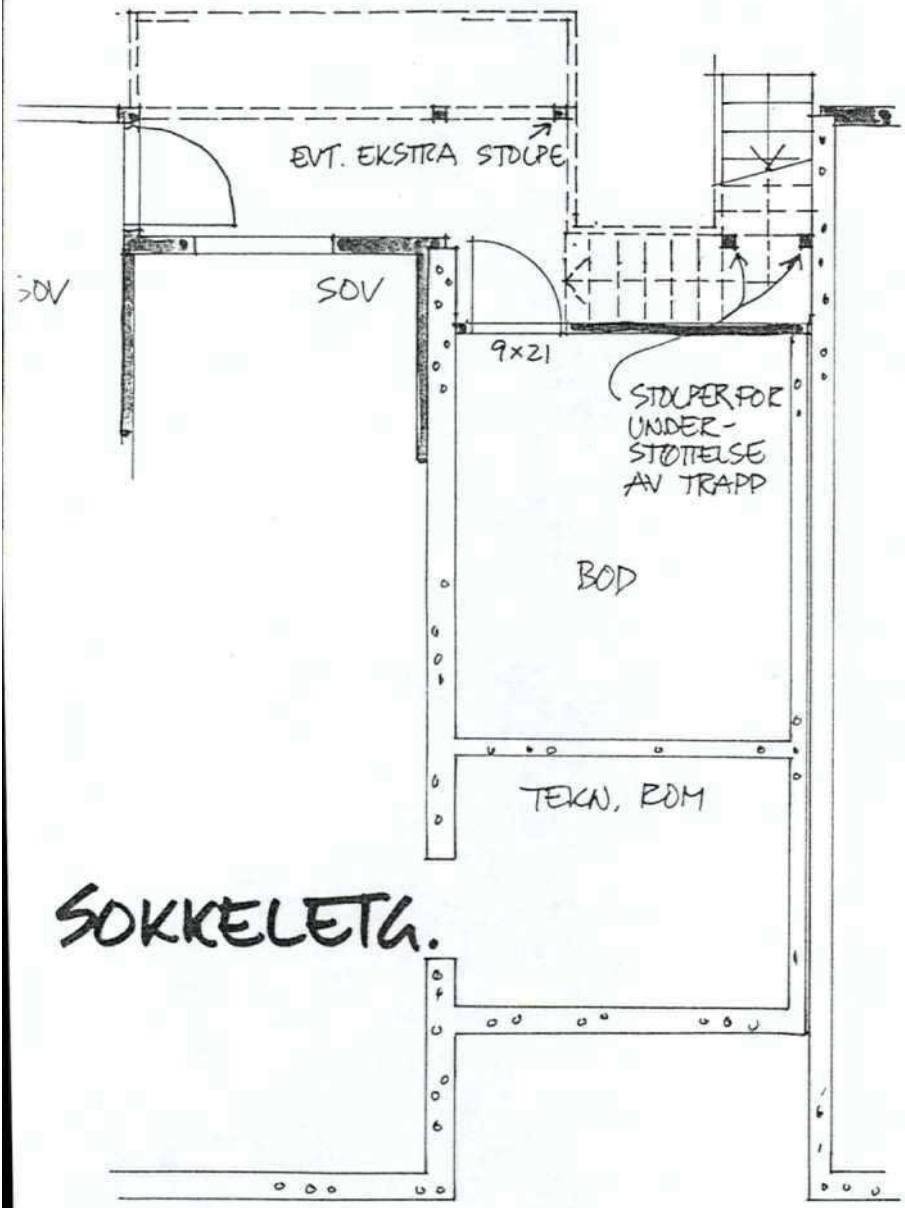
BOLIGER BROMSTAD

FASADER

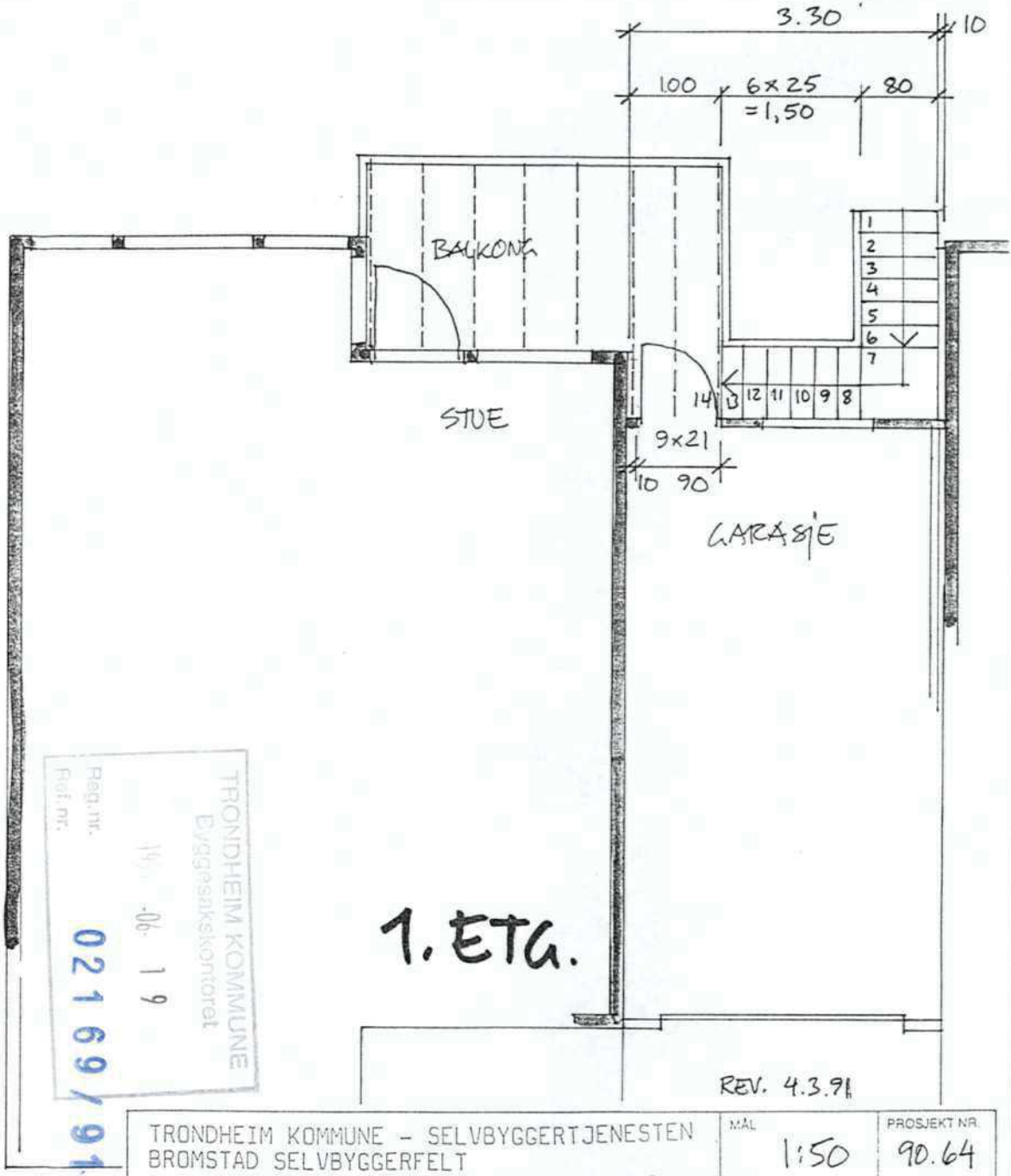
MÅL	1:100	PROSJEKT NR	90-64
DATO		SAKSBEHANDLER	
TEGN.NR	240-2A	REV.	

Per Solem Arkitektkontor AS
ØVRE BAKKLANDET 7 7013 TRONDHEIM
TLF. (07) 515822 FAX (07) 509035

JONATAN CAD SYSTEM



SOKKELETG.



1. ETG.

REV. 4.3.91

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Reg.nr.
Ref.nr.
19. -06- 19
021691

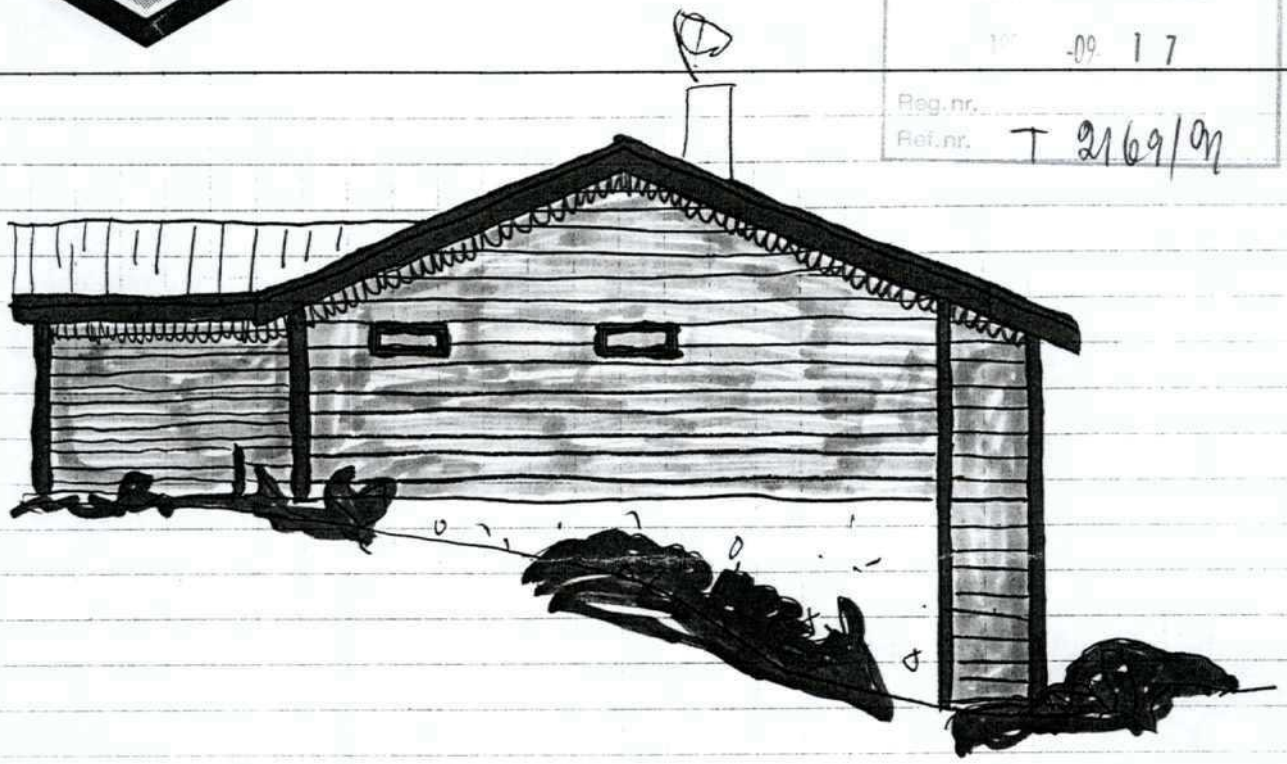
TRONDHEIM KOMMUNE – SELVBYGGERTJENESTEN
BROMSTAD SELVBYGGERFELT
HUS TYPE 2 – UTVIDELSE AV BALKONG M. TRAPP TIL TERRENG

MÅL	PROSJEKT NR.
1:50	90.64
DATO	SAKSBEHANDLER
27.2.91	OF
TEGN.NR	REV.
T2	

PER SOLEM ARKITEKTKONTOR A/S
ARKITEKTER MNAL-NPA
TRONDHEIM:
ØVRE BAKKLANDET 7
7010 TRONDHEIM
TLF.: (07) 51 58 22
TELEFAX: (07) 50 90 35

NORDBOHUS

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
-09 17
Reg.nr.
Ref.nr. T 2169/09



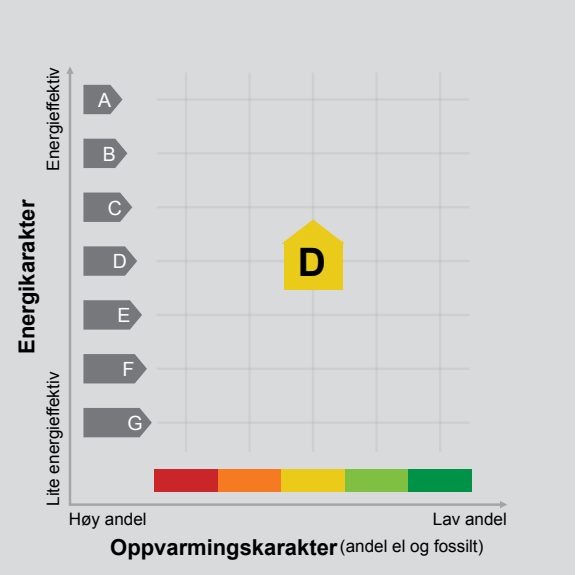
SKISSE FASADE GAVLVEGG

TOMT 58 BJØRN WAAGE

Gjelder innsett av 2-stk vinduer
størrelse 40 x 100 cm. Høyde fra gulv 1-80 m.

ENERGIATTEST

Adresse	Bromstadekra 58
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	220
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10539072
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-237631
Dato	19.12.2025



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 18 477 kWh pr. år

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

18 300 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	133 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister

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:	Rekkehus
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	172
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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: 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 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: 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 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: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Protokoll fra årsmøte 2025

Møtetittel: Årsmøte velforeningen Bromstad selvbyggerfelt

Møtested: Valentinlyst Helse- og velferdssenter, Anders Estenstads veg 7

Møtedato: 24.04.2025

Referatdato: 28.04.2025

Møteleder: Ranveig Lorentzen

Referent: Anne E. Katmo

Til stede:

Styret:	**Hus nr.**
Ranveig Lorentzen	104
Joar Ø. Halvorsen	44
Linda Austad	78
Anne E. Katmo	38
Medlemmer:	
Ståle Høyem	36
Per Ove Jensen	98
Arve Myklebust	106
Anne Pedersen	26
Oddmund Voldseth	118
Astrid Bjørngård Voldseth	118
Sigbjørn Mastad	88
Terje Myhr	116
Håvard Sommerro Landrø	90
Ola Berntsen Huseby	92
Thomas Markovic	20
Ingvar Romundstad	24
Karin M. Romundstad	24
Robert Witry	108
Tone Fonn	108
Janne Pedersen	58
Morten Andersen	80
Fullmakter:	
Siri Lill Kvalheim *Gitt til Karin Romundstad*	60
Halvor Hovde *Gitt til Oddmund Voldseth*	100
Roar Brekstad *Gitt til Joar Ø. Halvorsen*	42
Karina Hangerhagen *Gitt til Ola B. Huseby*	120
Andreas Thorvaldsen *Gitt til Ola B. Huseby*	96

21 medlemmer deltok på årsmøtet. Det var 18 stemmeberettigede tilsted, samt 5 fullmakter, totalt 23 stemmeberettigede av 49 husstander.

Sak	Beskrivelse
1.	**Konstituering /valg av møteleder og referent** Styreleder Ranveig Lorentzen ønsket velkommen og foreslo følgende konstituering av årsmøtet: Møteleder: Ranveig Lorentzen Referent: Anne E. Katmo Tellekorps: Linda Austad og Joar Halvorsen De foreslåtte kandidatene ble valgt enstemmig.
2.	**Godkjenning av innkalling** Innkalling ble sendt ut 27.mars Andre innkalling 11.april – med innkomne saker Innkallingen ble enstemmig godkjent.
3.	**Valg av to representanter til å underskrive protokoll** Ståle Høyem og Per Ove Jensen ble foreslått og enstemmig valgt til å skrive under protokollen
4.	**Årsberetning 2024** Styreleder Ranveig Lorentzen la fram en fyldig årsmelding for 2024. Det har vært mange saker for styret å ta tak i. Kommentarer til årsmeldingen: Blomsterenga – arbeidet blir tungt å gjøre for hånd. Kan vi bruke samme firma som oppgraderer lekeplassen til å skave av øverste lag? Ranveig sjekker. Lekeplass ved nr. 52 – kjetting under huska er mulig å skru ut for ungene. Ingvar Romundstad skrur til mutteren så hardt at det ikke er så lett å åpne. Årsmøtet tar årsmeldingen til orientering.
5.	**Regnskap 2024, fastsettelse av medlemskontingent** Kasserer Joar Halvorsen la fram regnskap for 2024. Kasserer mener velforeningen har en stabil og god økonomi. Det ble ikke foreslått endring av årskontingenten som i dag er på kr. 4 500,-. Regnskap for 2024 ble enstemmig godkjent
6.	**Budsjett 2025** Kasserer Joar Halvorsen gikk igjennom styrets forslag til budsjett for 2026. Budsjettet ble enstemmig godkjent.
7.	**Ansvarsfrihet for styret** Styrets medlemmer er ikke personlig ansvarlig for evt. økonomiske tap etc. Fra fjorårets årsmøte ble det etterspurt om det bør tegnes en forsikring. Styret har undersøkt og det anbefales ikke å bruke penger på dette. Velforeningen er oversiktlig og uten store pengebeløp. Styreleder anmoder årsmøtet om ansvarsfrihet. Styret fikk ansvarsfrihet.
8.	**Innkomne saker** **Sak A: Flytting av Søppelhus og gjerde til huseier i nr. 92**

Forslagsstiller: Karin Romundstad

Søppelhus og gjerde ved hus nr.92 er satt opp på velforeningens eiendom. Det forventes at søppelhuset og gjerdet fjernes fra felles eiendom og settes opp på huseiers egen tomt. Dette ble tatt opp på årsmøtet i fjor at styret skulle ta tak i dette, det er ikke gjort. Derfor tas det opp på årsmøte for å få endelig vedtak i saken. Sette et eksempel for hvordan vi vil ha det i Velforeningen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber eier av hus nr.92 om å følge opp en forventning om at søppelhuset og gjerdet flyttes fra velforeningens eiendom. Ved behov planeres og opparbeides området til plen. Årsmøtet ønsker at dette gjennomføres innen 31.05.2025.

Diskusjon:
Styret har ingen sanksjonsmuligheter, har heller ikke mulighet eller tid til å f gå grenser og bygg i feltet. Styret burde gjort mer for å ta tak i denne saken.

Saken blir prinsipiell og er lett å rette opp i. Flyttes gjerdet og søppelstativet så er saken ute av verden.

Hvis vi tar tak i denne ene saken må det gjøres for hele feltet.

Det ble foreslått et kompromiss hvor søppelhuset flyttes, men gjerde blir stående. Det ble stemt over om det var aktuelt å se på et kompromiss. 17 stemte for, forslagsstiller aksepterte å endre sitt forslag til vedtak. Årsmøtet tok en pause for slik at justert vedtak ble utformet. I tillegg kom det er forslag til vedtak fra eier av hus nr. 92.

Forslag A:
Forslag til justert vedtak fra årsmøtets flertall:
Årsmøtet ber eier av hus nr.92 om å følge opp forventning om at søppelhuset flyttes fra velforeningens eiendom. Ved behov planeres og opparbeides området til plen. Årsmøtet ønsker at dette gjennomføres innen 30.06.2025. Gjerdet blir stående og eierskapet overføres til Velforeningen. Gjerdet kan forlenges som en erstatning for søppelhuset, eventuell kostnad dekkes av hus nr.92.

Forslag B:
Forslag fra eier nr. 92:
Årsmøtet erkjenner at søppelstativ ved fremsiden av hus nr. 92 står på velforeningens tomt, men at det ikke utgjør noen vesentlig ulempe for naboer, og at det fungerer godt slik det står i dag.

Velforeningen ønsker ikke å etablere en praksis der andre små tiltak må fjernes fra fellesareal, med mindre de er til hinder eller sjenanse for andre.

Saken avsluttes uten videre oppfølging.

Forslag A og forslag B ble satt opp mot hverandre, og det ble gjennomført skriftlig valg, 23 stemmeberettigede:
Forslag A fikk 15 stemmer
Forslag B fikk 6 stemmer
2 blank stemmer

Forslag A ble vedtatt.

Sak B Reforhandling av avtale «Vegrett/vedlikeholdsavtale for eiendom Bromstad Gård gnr.13/ bnr.1»

Forslagsstiller: Styret velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt, 2024-2025.

Styret i velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt ser behov for å reforhandle tidligere avtale om «Vegrett/vedlikeholdsavtale for eiendom Bromstad Gård gnr.13/bnr.1», som er signert i 1997.

Avtalen åpner for at: «Ved eventuell bygging av nye hus så kan %-andelen reforhandles med velforeningen som overtar eiendomsforholdet til gnr.13/bnr.200. Vesentlig endret bruk av eksisterende bygninger gir grunnlag for nye forhandlinger om kostnadsdeling».

Styret har registrert at eiendommen Bromstad gård, gnr.13/bnr.1, med adresse Bromstadekra 66a, har skilt ut to nye eiendommer, eiendom gnr.13/bnr.289, med adresse Bromstadekra 66b, og eiendom gnr.13/bnr.288, med adresse Bromstadekra 66c. Vi forstår det slik at alle tre eiendommer bruker samme innkjørsel som det refereres til i omtalte avtale fra 1997. Innsikten styret har om eiendommene er hentet fra offentlige dokumenter.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret ta et initiativ til å reforhandle avtalen om «Vegrett/vedlikeholdsavtale for eiendom Bromstad Gård, gnr. 13/bnr.1», signert i 1997.

Årsmøtet stemte over saken (23 stemmeberettigede):
For – 23
Mot – 0
Blank – 0

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Sak C Utskifting av 11 armaturer på interne gatelyktstolper

Forslagsstiller: Styret velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt, 2024 – 2025

På velforeningens felleseiendom er et 22 korte lyktestolper. 11 av disse lyktestolpene har fått ledlys, mens 11 lyktestolper fremdeles har armaturer som passer til eldre glødepærer. Glødepærer er gått ut av produksjon, og styret har erfart at disse ikke er tilgjengelig i butikkutsalg. Styret mener at det er behov for å skifte ut de resterende 11 lyktestolpene med nye armaturer så snart som mulig, slik at vi ikke sitter i en situasjon hvor utgåtte lyspærer ikke kan skiftes. Styret har innhentet et prisoverslag fra Haugen Installasjon om hva et slikt skifte av 11 armaturer kan koste. Haugen Installasjon gir et prisoverslag på arbeid/liftleie/koblingsmateriell på kr. 12 500 (inkl. mva.). Pris på armaturer avhenger av hvilken type vi velger. Alternativer ligger på kr. 4000 – 5000, eks mva.

Eksempel på kostnad: 1 stk. armatur kr. 5000,- pluss mva. kr. 1 250, totalt kr. 6 250. 11 armaturer – til sammen kr. 68 750, pluss utført arbeid kr. 12 500. Totalt kr. 81 250,- (inkl.mva.)

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret om å sette i gang arbeidet med å erstatte armaturer på de resterende 11 lyktestolpene på velforeningens felleseiendom. Styret står fritt til å innhente prisoverslag fra andre firmaer.

Kostnaden til utskifting av 11 armaturer belastes fri egenkapital.

Årsmøtet stemte over saken (23 stemmeberettigede):
For – 23
Mot – 0
Blankt – 0

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

9. Valg

Arve Myklebust la fram valgkomiteens innstilling:

To styremedlemmer fortsetter:
Styremedlem: Joar Halvorsen (2024-2026)
Styremedlem: Kjetil Grønli (2024-2026)

Tre nye styremedlemmer:
Kasserer: Gunnar Winther, nr.112 (2025-2027) (Tar over kassererververvet fra 2025)
Styremedlem: Morten Andersen, nr.80 (2025-2027)
Styremedlem: Halvor Hovde, nr. 100 (2025-2027)

Nye styremedlemmer ble valgt ved akklamasjon.

Revisorer:
Anne Pedersen, nr.26 (2025-2027)
Karin Romundstad, nr.24 (2025-2026) (velges for 1 år, går inn for Gunnar Winther som velges inn i styret)

Nye revisorer ble valgt ved akklamasjon.

Valgkomite:
Ola Husby nr. 92 (2025 – 2027)
Håvard Lanrø nr. 90 (2025 – 2027)

Ny valgkomite ble valgt ved akklamasjon.

Valgkomiteen må erkjenne at ingen av kandidatene vill overta styreleder vevet for to år, 2025 – 2027.
Styret må selv konstituere seg med styreleder.

En stor takk til avtroppende styremedlem og referent Anne Katmo, styremedlem Linda Austad og styreleder Ranveig Lorentzen.
En stor takk til revisor, Anne Pedersen (23 -25), og som tar gjenvalg for perioden 2025 – 2027, samt til revisor Gunnar Winter for perioden 2024 – 2025.

En stor takk til valgkomiteen, Stig Jarwson og Arve Myklebust, for arbeide i forbindelse med årets valg.

Trondheim 28.04.2024

Ranveig Lorentzen

Rannveig Lorentzen
Styreleder

Anne E. Katmo

Anne E. Katmo
Referent

Ståle Høyem

Per Ove Jensen

Saker i medlemsmøte etter årsmøtet 24.april 2025

- A: Orientering om oppgradering av «Blomsterenga», vestside av hus nr.80

  På årsmøtet 2024, bevilget årsmøtet kr. 25 000,- til oppgradering av «Blomsterenga», etter at området var brukt til parkeringsplasser i forbindelse med siste utbygging av Bromstad Gård. Etter befaring i november 2024, går styret inn for at jorda på området vendes, planeres til og ettersås med blomsterfrø (villblomster). Det er også aktuelt å plante kirsebærtrær (3 stk.) på tomta. Det vil være minimalt med vedlikehold av området, og kirsebærene vil fuglene forsyne seg av.

  Forslag til vedtak: «Blomsterenga» opparbeides av velforeningens beboere og gjennomføres på dugnad. Oppstart settes til vårens dugnad. Styret (2025 – 2026) gjør innkjøp av blomsterfrø og kirsebærtrær.

  Nytt forslag til vedtak: Blomsterenga blir opparbeidet av velforeningen, vi kontakter en entreprenør som kan grave opp arealet, helst den som arbeider på lekeplass. Bevilget sum fra årsmøtet 2024 på 25 000 kroner beholdes og benyttes til arbeidet.

  Nytt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

- **B: Arbeidsgruppe for oppgradering av lekeplass ved nr. 100**

  Forslagsstiller: Styret i velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt, 2024 – 2025.

  På årsmøtet 22.april 2021, ble det vedtatt oppgraderinger av lekeplassene. Lekeplassen ved hus nr. 54 ble oppgradert i 22/23, og en avklaring på reklamasjon av arbeid som var utført ble avklart høsten 2024. Våren 2025 blir lekeplassen ved mellom hus nr.30 og nr.52 oppgradert. Styret har fungert som arbeidsgruppe for denne lekeplassen. Lekeplassen ved hus nr. 100 står for tur.

  Forslag til vedtak: Styret (2025 – 2026) setter ned en arbeidsgruppe som planlegger oppgradering av lekeplass ved hus nr. 100. Kostnadene settes av på budsjett for 2026.

  Forslaget ble enstemmig vedtatt.

- **C: Bruk av felleseiendom til private formål**

  Forslagsstiller: Styret i velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt, 2024 -2025.

  Styret har mottatt synspunkter fra huseiere om at felles eiendom blir brukt til private formål. Det kan gjelde parkering av hengere, biler parkert på gjesteparkering over lengre tid, plassering av søppeldunker og overbygg, gjerder og beplantning. Huseiere som formidler disse synspunktene, finner dette beklagelig og negativt. Styret har ingen sanksjonsmuligheter når felles eiendom blir brukt til private formål. Forslag til vedtak: Styret ber den enkelte huseier respekterer velforeningens felleseiendom og ikke bruker disse områdene til egne formål. Å respektere velforeningens eiendom, handler også om å vise respekt overfor våre naboer og det felles ansvaret vi har for vårt nære bomiljø.

- **Saker tatt opp i møte:**
  - Lekeplass ved hus nr. 80 trenger nye terrassebord, flere har råtnet.
  - Parkering på gjesteparkering – ser ingen virkning av nye skilt. Forundret over at velforeningens medlemmer ikke overholder reglene.
  - Parkering på kveld og nattparkering (17-07) i Bromstadekra ble innført på grunn av utbyggingen i Tingsletta borettslag. Dette stemmer ikke helt, er en permanent løsning. Kommunen ser på parkeringsløsninger i området.

Ranveig Lorentzen
Styreleder

Anne E. Katmo
Referent

VEDTEKTER FOR VELFORENINGEN
BROMSTAD SELVBYGGERFELT
Pr 15. April 2015

§1 OMFANG OG FORMÅL

1.1.
Bromstad selvbyggerfelt betegner områdene B l , BZ og B3 i reguleringsplanen for eiendommen Bromstad 3, gnr.l3, bnr. 199. Velforeningen Bromstad selvbyggerfelt ble konstituert 5. mai 1992.

1.2.
Velforeningens formål er å forestå drift og vedlikehold av fellesarealet (lekeplasser, gangveier, adkomstveier, fellesledninger og lignende) som eies av eierne i et ideelt sameie eller av velforeningen og fellesanlegg (for eksempel parkeringsplasser og lignende) som er eller måtte bli anlagt på området, og som enten blir eiernes ideelle eller fysiske sameie eller som skal eies av velforeningen.

§ 2 MEDLEMSKAP

Medlemskap i velforeningen er hjemlet i tinglyst skjøte. Nåværende og fremtidige eiere av bebygde eiendommer i feltet er pliktig medlemmer av velforeningen.

§ 3 VELFORENINGENS ORGANER 3.1Årsmøte

3.1.1.
Årsmøte består av alle medlemmene. Foreningens høyeste organ er det ordinære årsmøtet. Det ordinære årsmøtet holdes i mars eller april måned.

Styrets leder innkaller til årsmøtet med minst 8 og høyst 15 dagers varsel. Saksliste skal følge innkallingen.

Medlemmer som ønsker å fremme saker for det ordinære årsmøte, må levere disse skriftlig til styre innen 1. mars.

3.1.2.
Følgende saker skal behandles av det ordinære årsmøtet:

a) Årsberetning, årsregnskap og revisors rapport.
b) Økonomi, budsjett og drift av foreningen
c) Endring av vedtektene
d) Ansvarsfrihet for styre
e) Fastsettelse av medlemskontingent
f) Valg av forretningsfører
g) Valg av styre
h) Valg av valgkomité på 2 medlemmer
i) Valg av 2 revisorer
j) Innkomne saker

3.1.3
Årsmøte kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Det kan imidlertid avholdes medlemsmøte for behandling av andre saker.

På årsmøtet har hver huseier l - en- stemme. Bare de medlemmene som har betalt kontingent og krav som følge av kontingenten har stemmerett.

Et medlem kan avgi stemme ved skriftlig fullmakt til en av de frammøtte medlemmene, men ingen kan møte med mer enn 3 stemmer inkludert sin egen. Antall stemmer ved fullmakt kan ikke utgjøre mer en 45% av det samlede antall stemmer på møtet. Hvis andelen av fullmakter er høyere en 45%, må vedtaket stadfestes i ekstraordinært årsmøte innen 1- en måned. På dette møtet godkjennes ikke fullmakter, unntatt til myndige husstandsmedlem. Slikt vedtak fattes med alminnelig flertall som beskrevet under.

Vedtak fattes når mer enn halvparten av de frammøtte stemmeberettigede stemmer for. Vad stemmelikhet avgjør lederens stemme.

3.1.4.
For vedtak i saker som krever felles finansiering ut over ordinær kontingent, må 2/3 av de stemmeberetige medlemmene stemme for. Hvis manglende oppmøte gjør at vedtak ikke kan fattes, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte innen 1 - en - måned. Dette møtet kan fatte vedtak når 2/3 av de frammøtte stemmeberettigede stemmer for. Ekstraordinært årsmøte innkalles på samme måte som det ordinære årsmøte.

3.1.5.
Årsmøte velger møteleder og referent. Møtet velger også to medlemmer som skal underskrive møteprotokollen. Denne skal foreligge senest 1 - en - uke etter møtet.

3.2 Medlemsmøtet

3.2.1.
Medlemsmøte kan holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 5 medlemmer krever det. Medlemmer som krever medlemsmøte må oppgi hvilke saker de vil ha behandlet, og forberede og presentere sakene.

Medlemsmøte innkalles på samme måten som årsmøtet.

3.2.2.
Medlemsmøtet kan behandle alle saker unntatt saker som må behandles av årsmøte.

3.2.3.
På medlemsmøtet godkjennes ikke fullmakter, unntatt til myndige husstandsmedlem. Vedtak fattes når m e r enn halvparten av de frammøtte stemmeberettigede stemmer for. Ved stemmelikhet avgjør lederens stemme.

3.3. Styret

3.3.1.
Styret skal bestå av 5 medlemmer, fortrinnsvis med en fra hver gruppe. Vervene skal fortrinnsvis gå på rundgang blant velforeningens medlemmer. Leder og kasserer velges av årsmøtet. For øvrig velger styret selv en hensiktsmessig arbeidsform

Leder og ett styremedlem velges for 2 år, kasserer og ett styremedlem velges for 2 år, ett styremedlem velges for 1 år. Av hensyn til kontinuiteten i styret, skal leder og kasserer normalt ikke velges på samme årsmøte. Bestemmelsen gjelder ikke hvis en av de valgte ikke lenger har årsmøtets tillit.

3.3.2.
Styret kan fatte vedtak når minst 3 styremedlemmer er til stede. Ved stemmelikhet avgjør lederens stemme.

3.3.3
Etter vedtak på det ordinære årsmøtet, skal styret eller den styret bemyndiger hvert år kreve inn en kontingent fra hver av medlemmene. Styret skal sørge for forsvarlig rutiner for innkreving av kontingenten. Velforeningens midler skal bare brukes i overensstemmelse med foreningens formål.

3.3.4
Styre skal føre møteprotokoll.

§ 4 ANSVAR FOR FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

4.1.
Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, jfr. § 1.2.

4.2.
Styret iverksetter nødvendige tiltak og avgjør om arbeid skal utføres ved dugnad og/eller ved utlikning av utgifter på de som får nytte av tiltaket eller fordeles likt på medlemmene.

4.3.
Velforeningen kan stå s o m eier og koordinator av fellesanlegg (parkeringsplasser og lignende) og fordele investerings- og driftsutgifter på medlemmene etter skriftlig avtale med den enkelte.

4.4.
Årsmøtet kan vedta nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg. Slikt vedtak krever at 2/3 av frammøtte stemmeberettigede stemmer for.

§ 5 ENDRING AV VEDTEKTENE

Velforeningens vedtekter kan endres hvis 2/3 av de stemmeberettigede på det ordinære årsmøtet stemmer for.

Dette gjelder ikke vedtektenes § 3.1.4. om felles finansiering, som bare kan endres hvis 2/3 av de stemmeberettigede medlemmene stemmer for. Bestemmelsen i samme punkt om manglende oppmøte gjelder også ved endring av bestemmelsen.

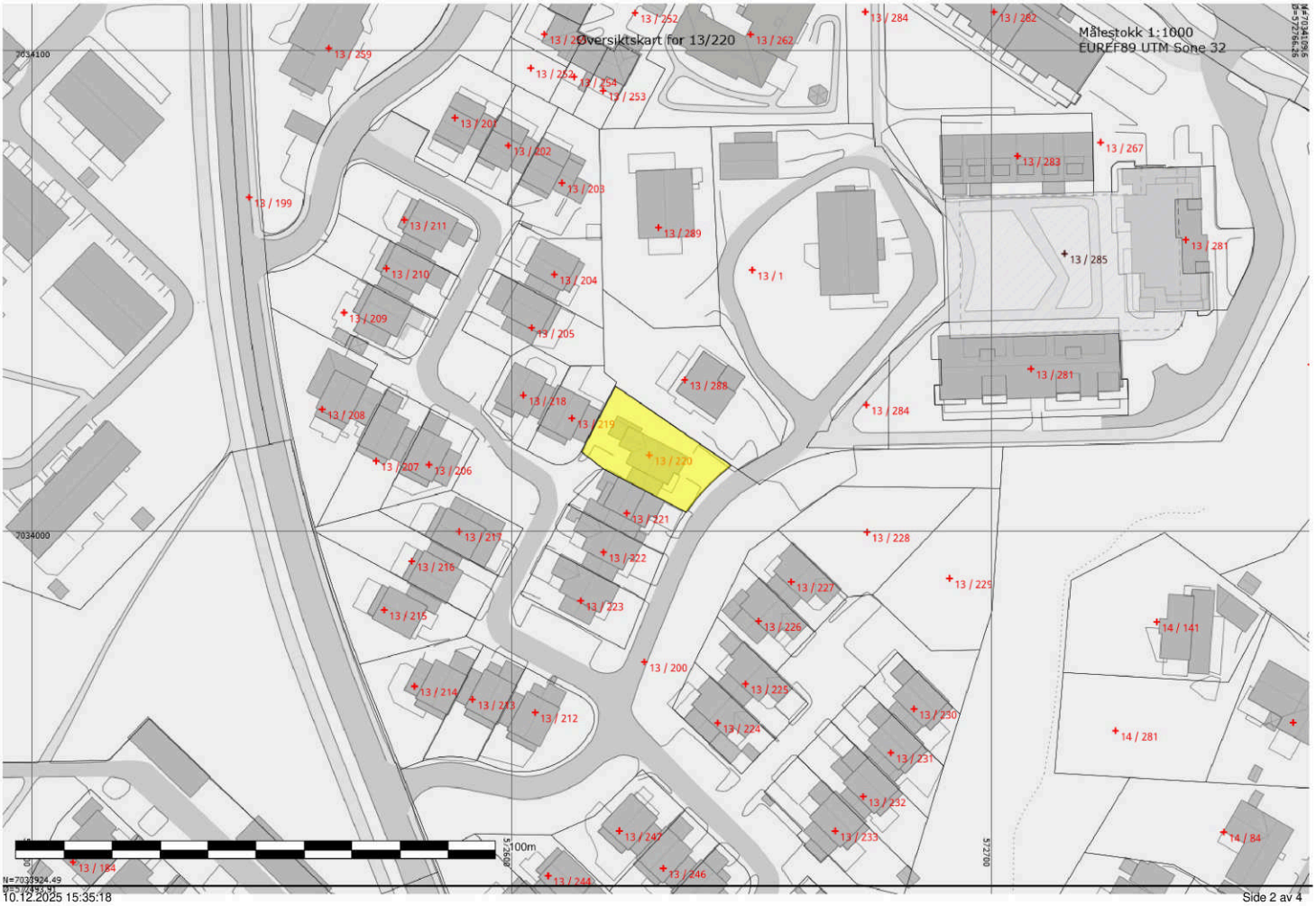
Trondheim

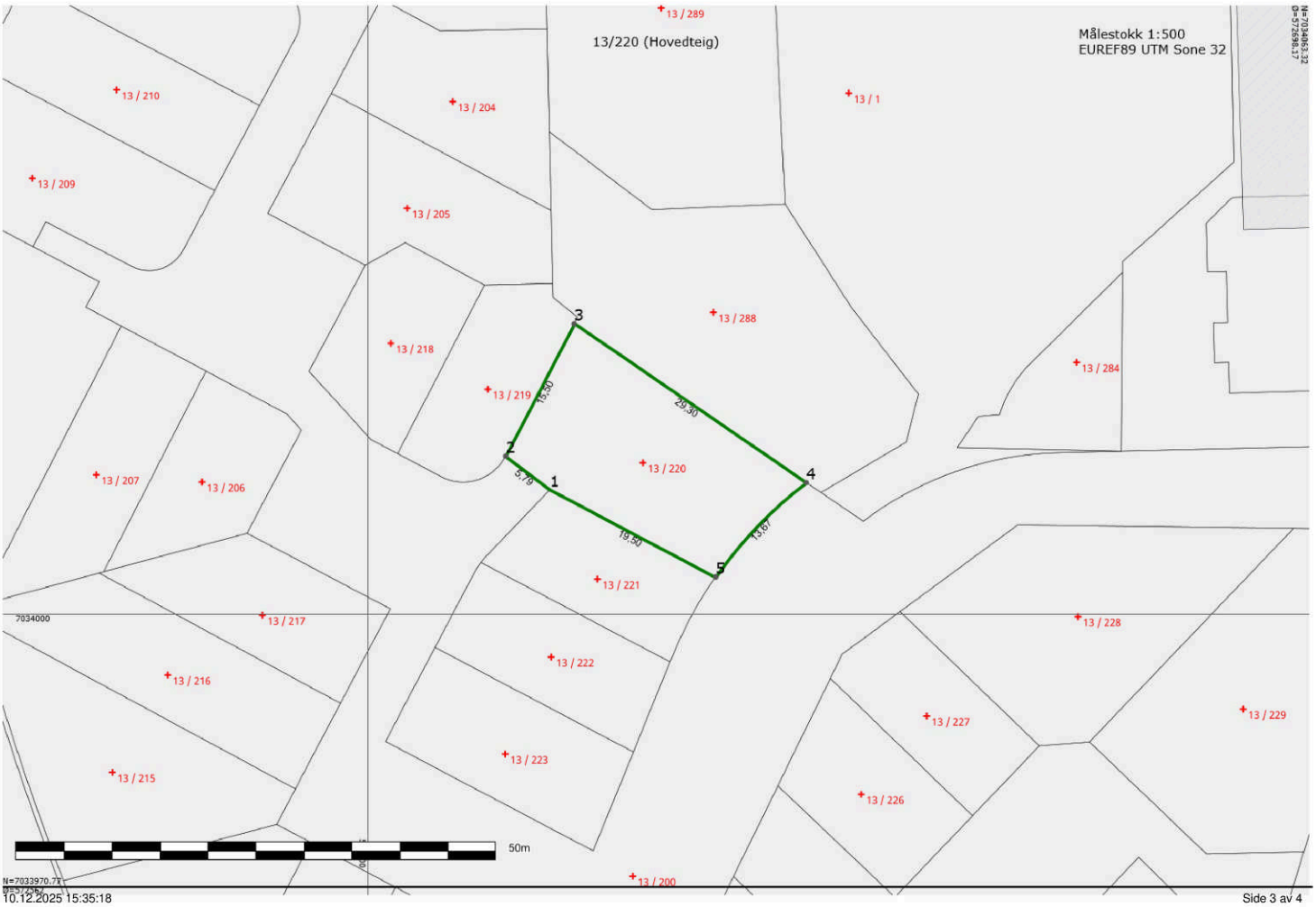
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**13**	**220**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 13/220
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
13 / 252
13 / 284
13 / 282
13 / 259
13 / 262
13 / 264
13 / 254
13 / 253
13 / 201
13 / 202
13 / 203
13 / 267
13 / 283
13 / 199
13 / 211
13 / 289
13 / 285
13 / 281
13 / 210
13 / 204
13 / 1
13 / 209
13 / 205
13 / 281
13 / 288
13 / 218
13 / 284
13 / 208
13 / 219
13 / 220
13 / 207
13 / 206
13 / 321
13 / 228
13 / 217
13 / 322
13 / 227
13 / 225
13 / 216
13 / 223
13 / 226
14 / 141
13 / 215
13 / 200
13 / 214
13 / 213
13 / 225
13 / 230
13 / 212
13 / 224
14 / 281
13 / 231
13 / 232
13 / 233
14 / 84
13 / 247
13 / 246
13 / 244
13 / 184
100m
7034100
7034000
5760
5720
N=7033924.49
10.12.2025 15:35:18


13/220 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
13 / 289
13 / 210
13 / 204
13 / 1
13 / 209
13 / 205
13 / 288
13 / 218
13 / 284
13 / 219
13 / 220
13 / 207
13 / 206
13 / 221
13 / 217
13 / 228
13 / 222
13 / 216
13 / 227
13 / 229
13 / 223
13 / 215
13 / 226
13 / 200
15,30
29,30
5,79
19,50
13,67
1
2
3
4
5
50m
7034000

Areal og koordinater

Areal: 396,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034015,74 Øst: 572628,73

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034012,93	572619,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,79	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034016,44	572614,43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,50	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034030,21	572621,54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			29,30	Ikke hjelpelinje		10	
4	7034013,70	572645,74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	43,50
			13,67	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034003,88	572636,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			19,50	Ikke hjelpelinje		11	

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R310A, vedtatt 15.01.91

R310a

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD Jnr T 03756/90

FORSLAG TIL BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FOR EIENDOMMEN BROMSTAD 3, GNR.13, BNR.199, TRONDHEIM KOMMUNE.

Dato for siste revisjon av planen: 05.12.90.

Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrense.

1. REGULERINGSFORMÅL.

1.1 Byggeområde, boliger.

1.2 Friområde.

1.3 Fareområde.

1.4 Fellesområder.

2. BYGGEOMRÅDER, BOLIGER.

2.1 Bebyggelsens plassering, etasjetall, typer.

2.1.1 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

2.1.2 Bygningene skal plasseres innenfor de avstander til eiendomsgrense som er angitt på plankartet.

Der det er vist på plankartet kan bolig eller garasje plasseres med en vegg i nabogrense.

2.1.3 Når avstanden mellom bolighus er mindre enn 8 m skal minst en vegg være uten åpninger og i branntеknisk klasse B30.

2.1.4 Når bolig(-vegg) plasseres i tomtegrense eller er nærmere enn 1 m må det sikres tinglyst rett fra nabo til å ivareta vedlikehold på egen bolig.

2.1.5 Når bolig(-vegg) plasseres i tomtegrense må det treffes tiltak for å hindre takdrypp og snøras å havne på nabogrunn. Takvann må ledes til avløp på egen grunn.

2.1.6 Parsellene skal bebygges med de hustyper som er angitt på plankartet:

For felt A1, A2, A3 bygges rekkehus i 2 etasjer.

For felt B1, B2, B3 bygges eneboliger i kjede i 2 etasjer. Boligene kan ha sokkeletasje hvor dette er angitt på plankartet.

I felt B2 er 2 tomter for frittliggende eneboliger.

2.1.7 Område A1, A2 og A3 skal tilsammen bebygges med minst 40 boligenheter. Tillatt BRA skal være 4.200 m2.

Område B1, B2 og B3 skal tilsammen bebygges med minst 40 boligenheter. Tillatt BRA skal være 7.800 m2.

Det vises til byggeforskriftene av 1987 og NS 3940.

2.1.8 Mulige utvidelser av boligene er anvist på plankartet.

2.1.9 Boligene forsøkes tilrettelagt for livsløpstandard.

2.1.10 Miljøverndepartementets forskrifter for tafikkstøy skal følges og støydempingstiltakene skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

2.2 Høyder og takform.

2.2.1 Hovedmøneretning skal være i husets lengderetning som angitt på plankartet. Takene skal utformes som saltak og utføres med taktekking av takstein. Takvinkler mellom 22 og 34 grader i henhold til godkjente tegninger.

2.2.2 Mønehøyden skal ikke overstige 9 m.

2.3 Garasjer/parkering.

2.3.1 Garasjer for felt A1, A2, A3 skal bygges som fellesanlegg på opparbeidet eller planlagt parkeringsareal.

2.3.2 Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge i felt B1, B2 og B3 og plasseres som vist på plankartet i henhold til godkjente tegninger.

2.3.3 B1, B2 og B3 skal ha 2 bilplasser på den enkelte tomteparsell inkl. garasje/carport.

2.3.4 Biloppstillingsplasser for A1, A2 og A3 plasseres på fellesområder. Konferer pkt.5.1.2.

3. FRIOMRÅDER.

3.1 Det angitte friområde skal benyttes til turgåing, lek og sport.

3.2 Eksisterende vegetasjon innenfor dette området skal i størst mulig utstrekning bevares. Vesentlige terrengforandringer skal byggemeldes. Nødvendige inngrep for vedlikehold av tekniske anlegg skal straks utbedres. I anleggsperioden skal det treffes tiltak for å sikre vegetasjonen i friområdet.

3.3 Adkomst til boligområde B2 er tillatt over friområdet.

4. FAREOMRÅDE.

4.1 All opparbeidelse innenfor fareområdet skal være i samsvar med gjeldende bestemmelser for høgspenningsanlegg og skal på forhånd være godkjent av E-verket. Kotehøyder skal fremgå av detaljplanene.

5. FELLESOMRÅDER.

5.1 Felles avkjørsel og parkeringsplass.

5.1.1 Felles avkjørsel til A1, A2, A3, nordre del av B1 skal være felles for alle boligene som får sin hovedadkomst fra den.

5.1.2 Areal for felles avkjørsel under pkt.5.1 omfatter også felles parkeringsplass for A1, A2, A3 med 1,5 plasser pr. bolig. I forbindelse med at byggemelding behandles kan det tillates at opparbeidelsen av 20 % av parkeringsplassene utsettes midlertidig. Bygningsrådet avgjør når de resterende parkeringsplasser skal opparbeides. Parkeringsareal som i første omgang ikke opparbeides, skal gis en tiltalende parkmessig behandling inntil de tas i bruk som parkeringsareal.

5.1.3 Areal beskrevet under pkt.5.1.1 omfatter også 4 stk. felles gjesteparkeringsplasser for nordre del av B1.

5.1.4 Felles avkjørsel i søndre del av området er felles for alle boliger i B2 og søndre del av B1, samt for Bromstad gård.

5.1.5 For B2 og søndre del av B1 opparbeides felles gjesteparkeringsplasser som vist på plankartet.

5.2 Felles lekeareal, gårdsplass og annet fellesareal.

5.2.1 Eksisterende skogklynge mellom områdene A1 og A3 skal være felles for alle innenfor områdene A1, A2 og A3.

5.2.2 Gårdsplass for A1 og A2 er felles for alle boliger i de respektive områder. Arealene skal detaljutformes i forbindelse med søknad for byggetillatelse.

5.2.3 Felles lekeareal for B1 og B2 er felles for alle boliger som hører til de respektive tun.

5.2.4 Fellesområdene skal før innflytting opparbeides og klargjøres for de formål som er anvist og avgrenset på plankartet.

5.2.5 Felles lekeareal skal skjermes mot trafikkareal.

6. FELLESBESTEMMELSER.

6.1 Området kan ikke utbygges før den regulerte gang- og sykkelvegen langs Bromstadvegen er opparbeidet.

6.2 Arkeologiske data og fornminner.

6.2.1 Innsamling av arkeologiske data fra området må skje før utbygging starter.

6.2.2 I god tid før opparbeidingen starter (minst to måneder før) må det gis beskjed til Vitenskaps-museet fra tiltakshaver.

6.2.3 Matjordlaget i nærmere angitte områder innen planen fjernes og undergrunnen sjekkes med hensyn til fornminner.

6.2.4 Eventuelle fornminner som kommer i konflikt med planene utgraves arkeologisk. Området klareres for utbygging.

6.3 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

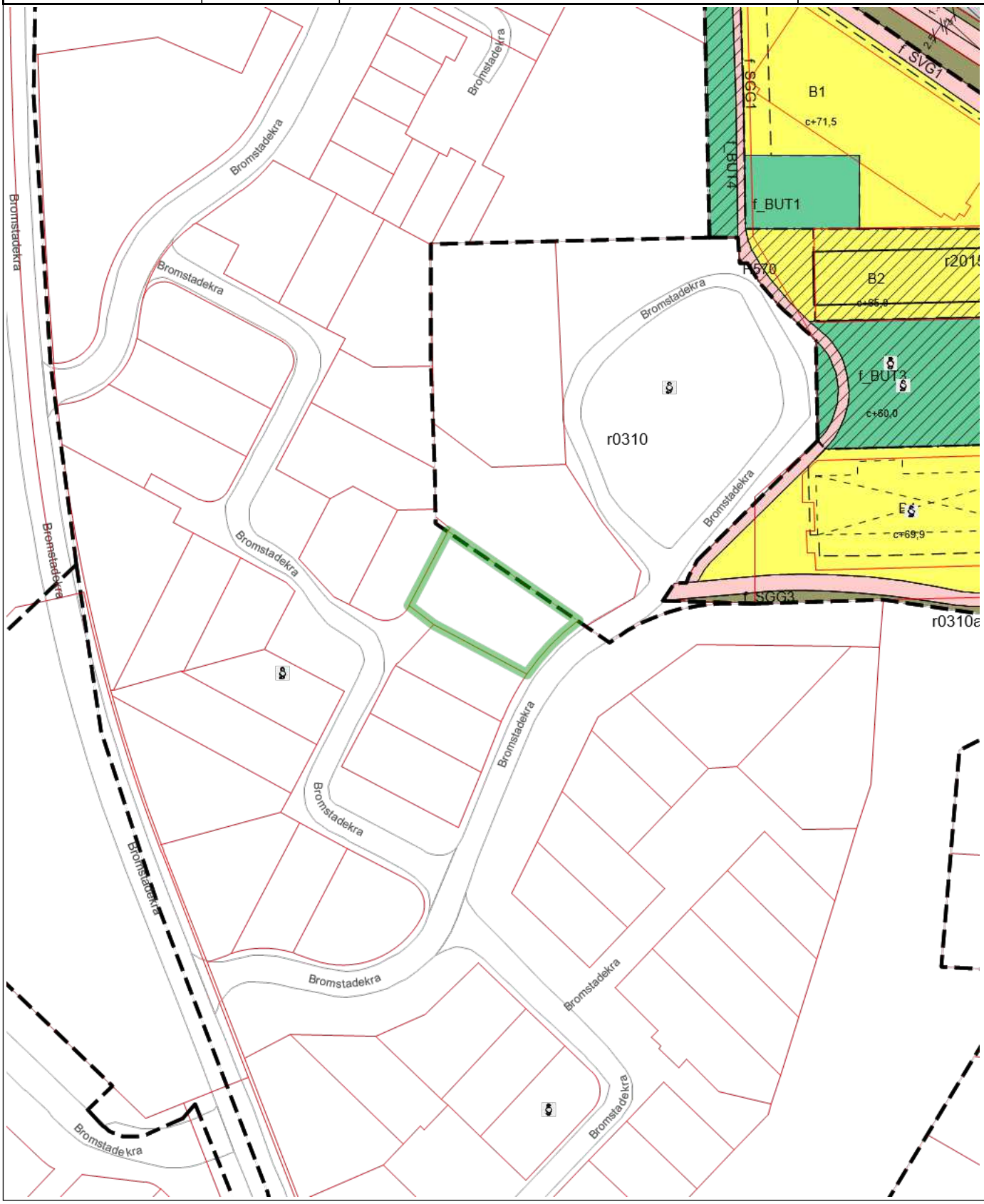
6.4 Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 220	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bromstadekra 58 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpAngittHensynGrense


RpGrense


Byggegrense


Bebyggelse som inngår i planen


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Frisiktlinje


Måle- og avstandslinje


Bevaring kulturmiljø


Boligbebyggelse


Uteoppholdsareal


Kjøreveg


Fortau


Gangveg/gangareal/gågate


Sykkelveg/-felt

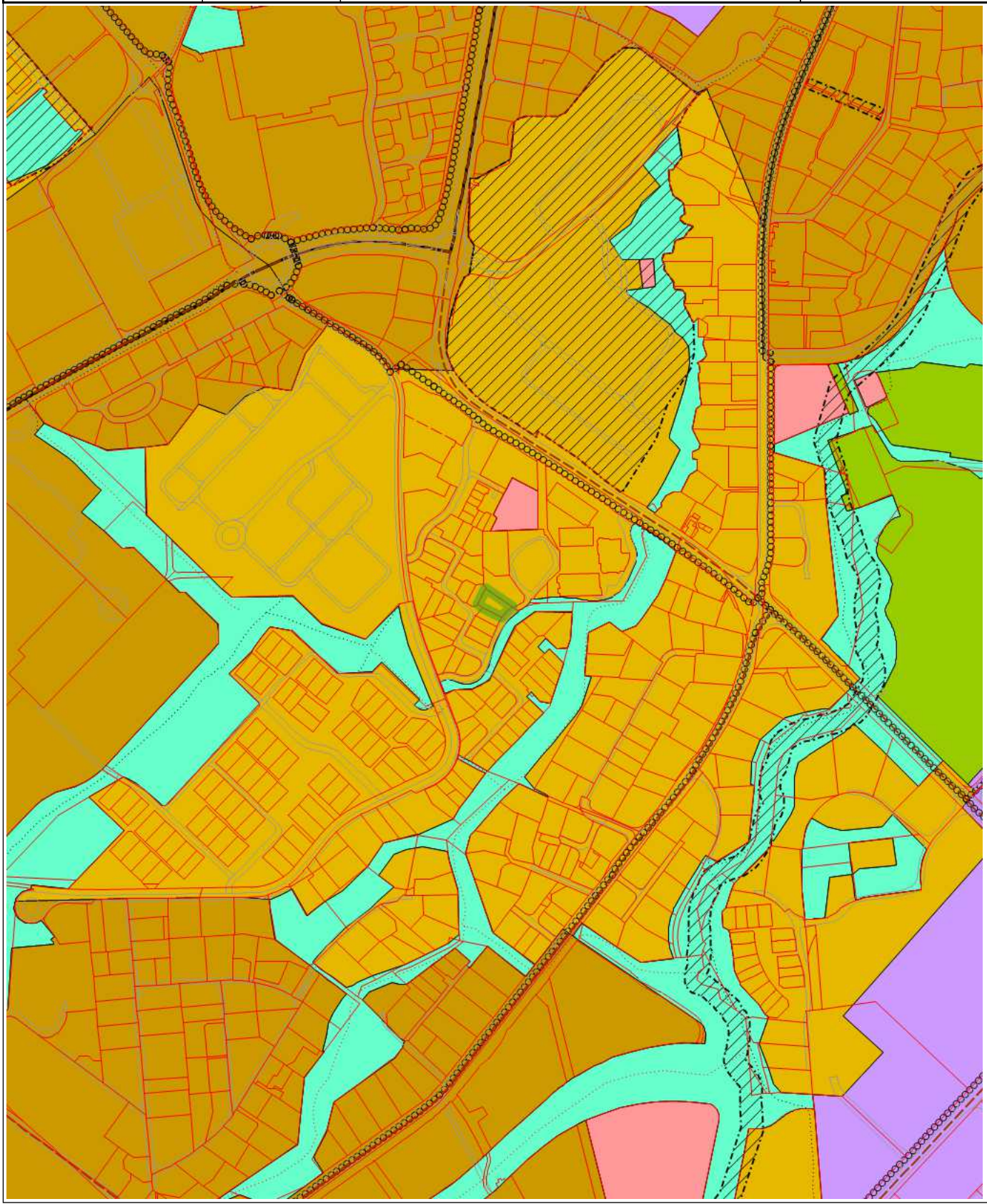

Annen veggrunn - grøntareal

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 220	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bromstadekra 58 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

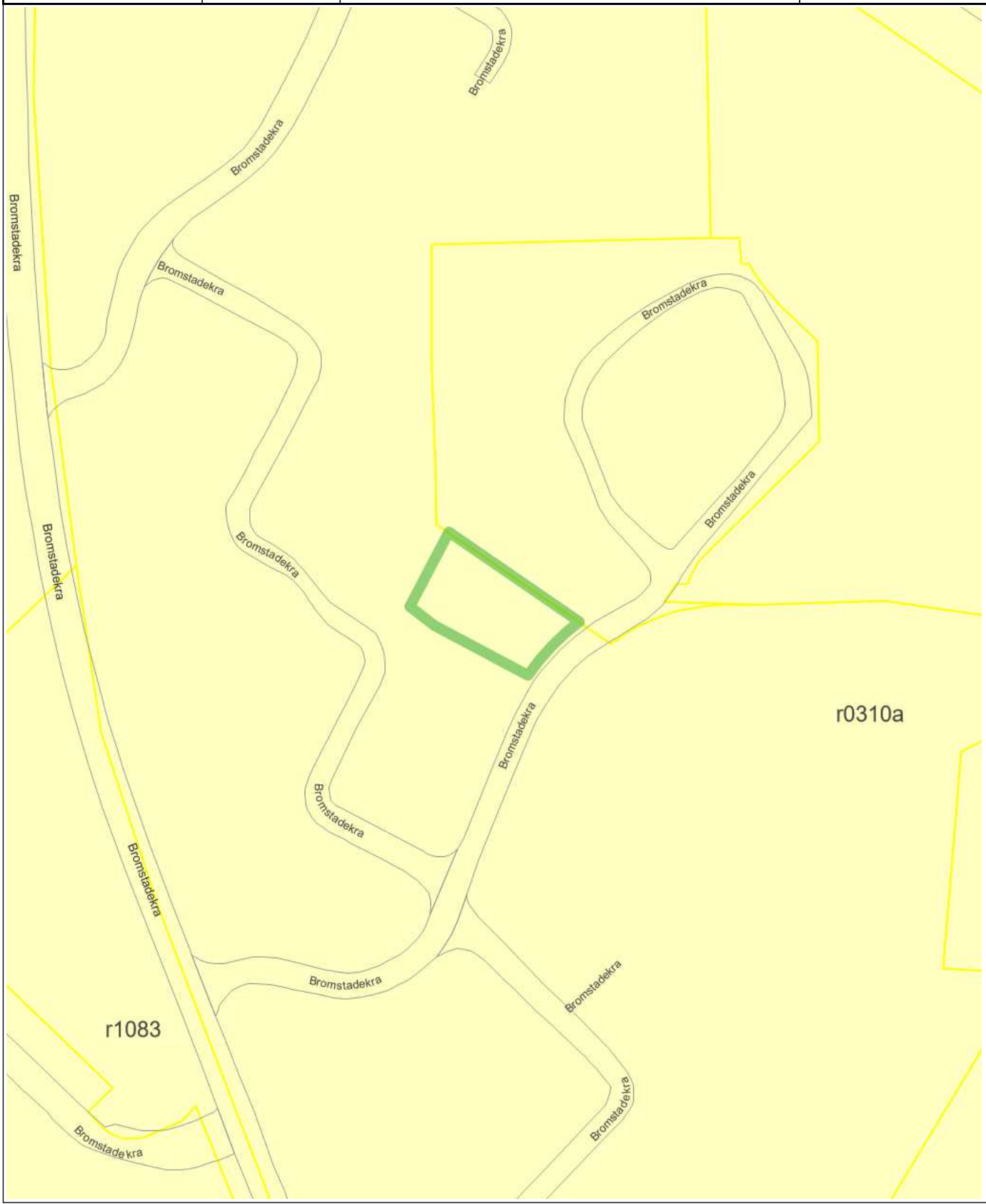
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 220	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bromstadekra 58 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



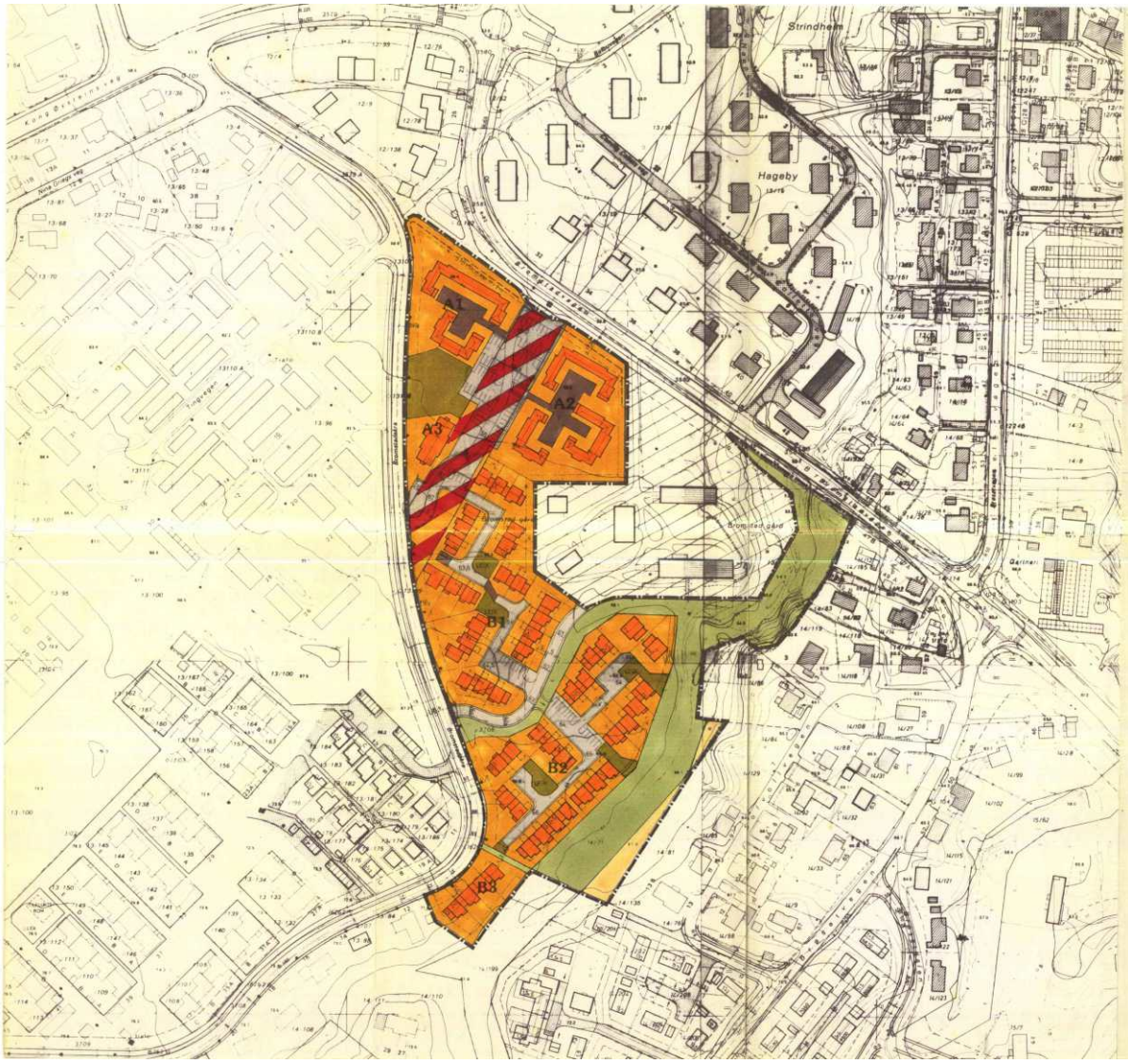
Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN – OG BYGNINGSLOVENS §25

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER TU-<30%
- BOLIGER TU->30%
- FORRETNINGER, KONTORER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - kjørebane (inkl. skulder)
  - trafikkdeler, snøopplag, skjæring/fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l)
- JERNBANE, SPORVEG
- GATETUN

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5: FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILUFTSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL
- GÅRDSPLASS OG ANNET FELLESAREAL

8. FORNYELSESOMRÅDER

- TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

- VANN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert/eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- anvisning av avkjørsel
- støyskjerm

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

Bebyggelsesplan for
Bromstad boligområde

1. Oktober 1990

utarbeidet av
PER SOLEM ARKITEKTKONTOR A.S.

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:			
Nr.	DATO		Nr.	DATO	Sign.	
			1	5.12.90	OF	mindre justeringer

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING	Endring nr.
1:1000	**310 a**	001	1

KARTBLAD F.G 34,35

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

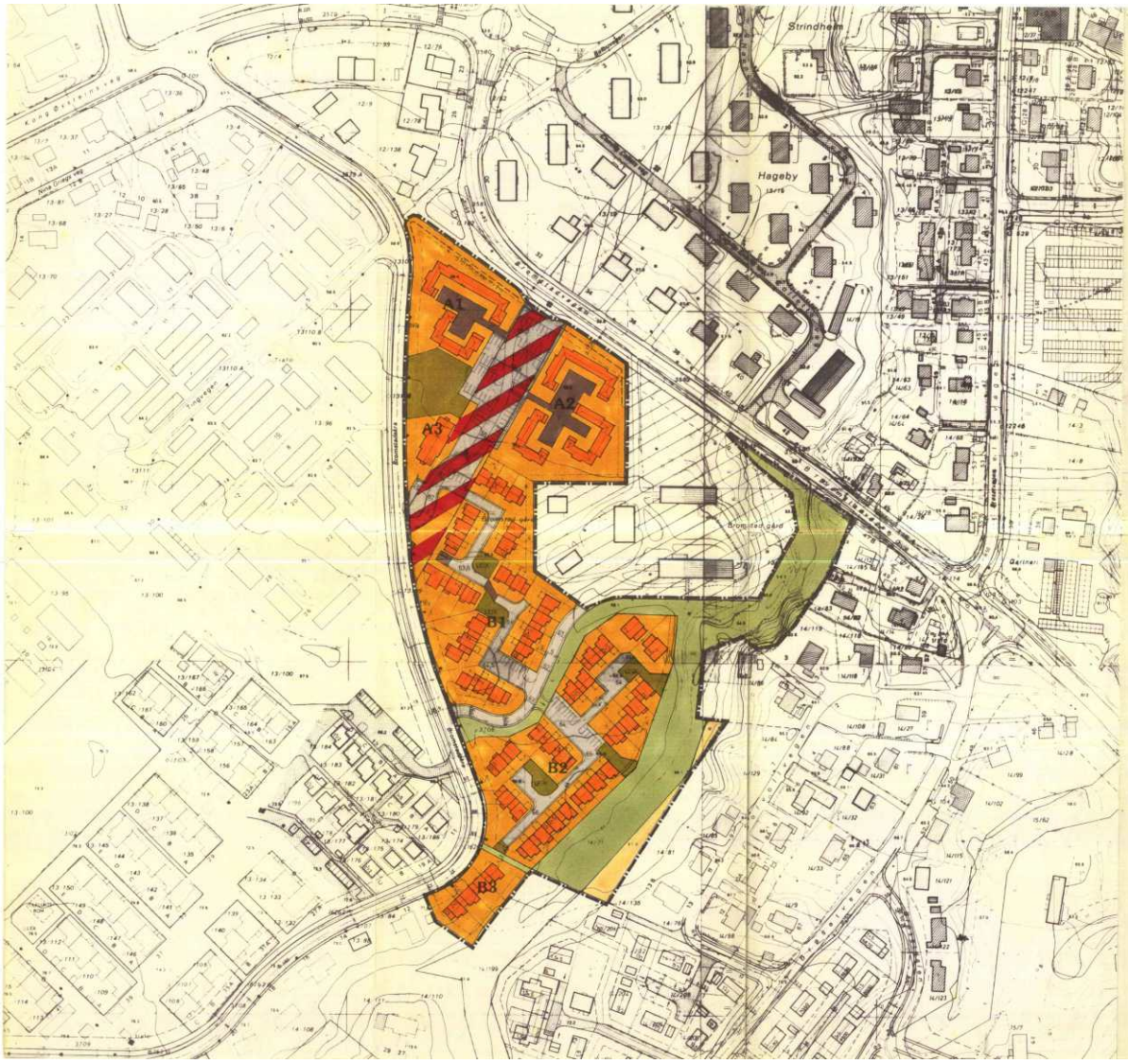
Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 220	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bromstadekra 58 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN – OG BYGNINGSLOVENS §25

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER TU-<30%
- BOLIGER TU->30%
- FORRETNINGER, KONTORER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - kjørebane (inkl. skulder)
  - trafikkdeler, snøopplag, skjæring/fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l)
- JERNBANE, SPORVEG
- GATETUN

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5: FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILUFTSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL
- GÅRDSPLASS OG ANNET FELLESAREAL

8. FORNYELSESOMRÅDER

- TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

- VANN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert/eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- anvisning av avkjørsel
- støyskjerm

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

Bebyggelsesplan for
Bromstad boligområde

1. Oktober 1990

utarbeidet av
PER SOLEM ARKITEKTKONTOR A.S.

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:			
Nr.	DATO		Nr.	DATO	Sign.	
			1	5.12.90	OF	mindre justeringer

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING	Endring nr.
1:1000	**310 a**	001	1

KARTBLAD F.G 34,35

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:
Bromstadekra 58, 7046 Trondheim
Gnr. 13, Bnr. 220, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251260

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Odin Sundland

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 924 44 082

E-post: odin.sundland@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.
