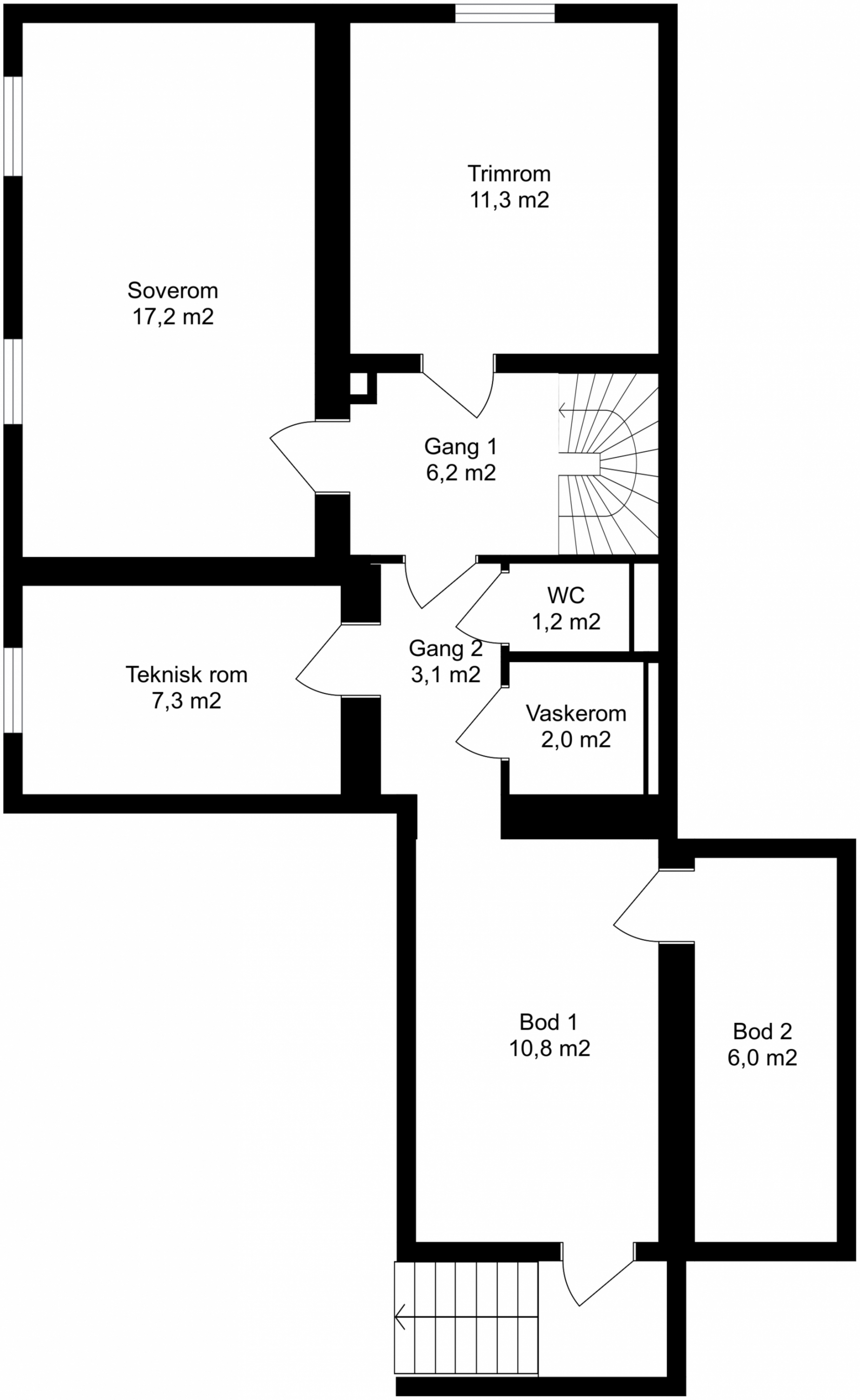
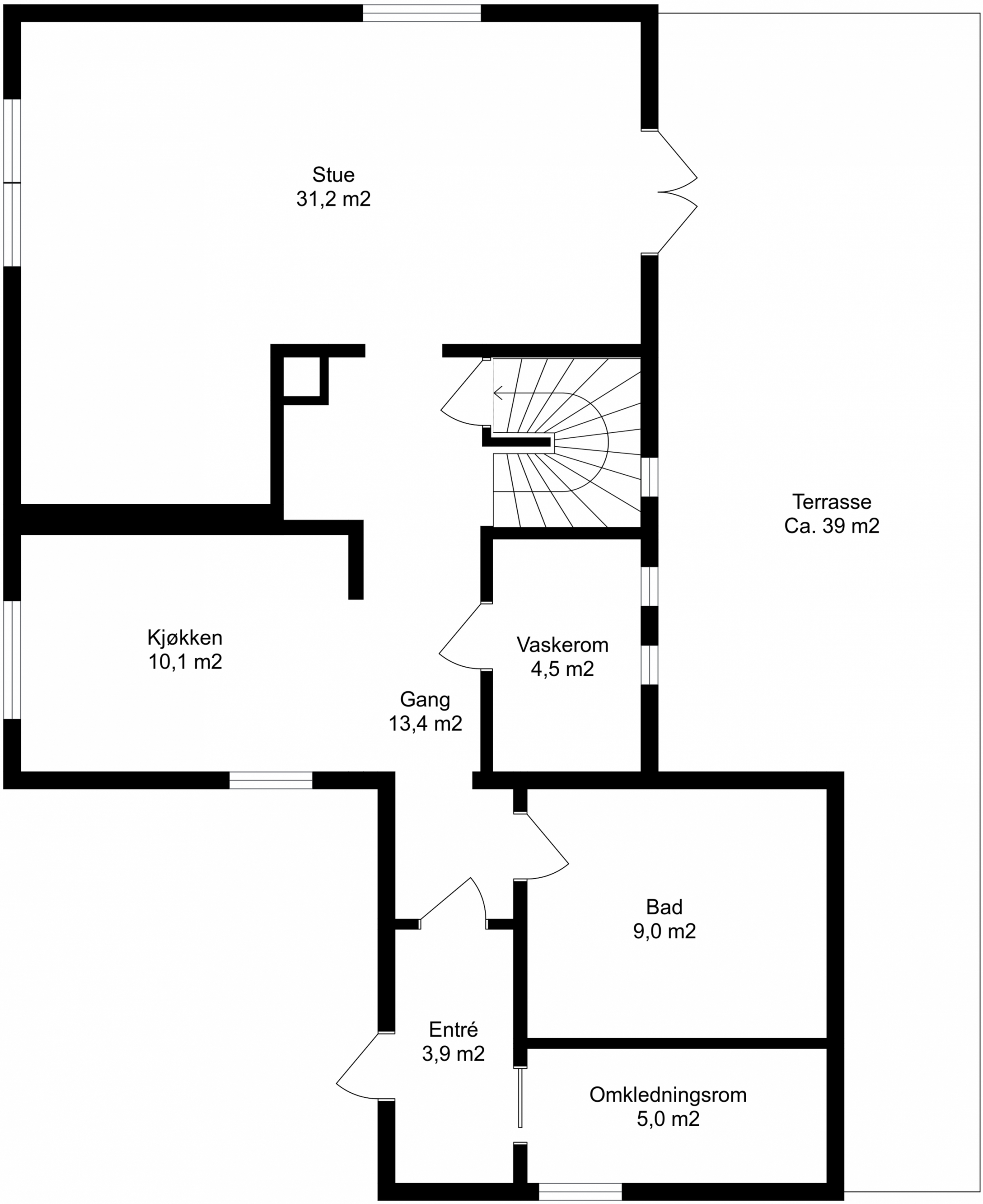
Kjeller



FYKSEN TAKST

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

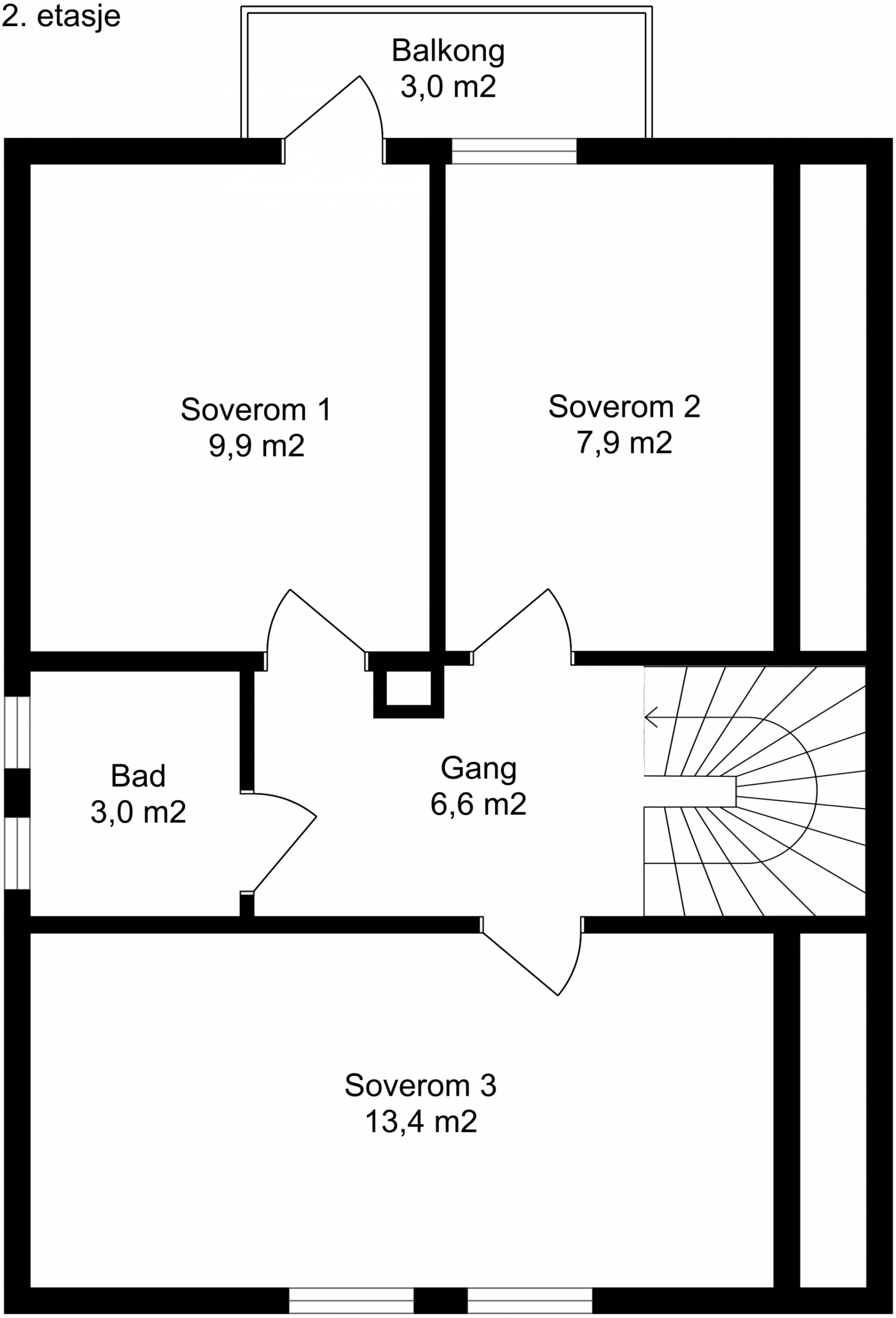
1. etasje



FYKSEN TAKST

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

2. etasje



FYKSEN TAKST

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.
1250228

Selger 1 navn
OTTEBERGSEN CHRISTER

Gateadresse
Buengvegen 75A

Poststed	Postnr
FLATÅSEN	7099

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1250228

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er registrert soppvekst på himlingen i dussjone på bad i 1etg. Dette vurderes å skyldes at det er benyttet originale takess-plater uten overflatebehandling med soppdrepende midler, kombinert med begrenset luftsirkulasjon i rommet. Taket er nå malt opp med våtromsmaling og etablert luftespalte under dør.

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

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

Beskrivelse: Badet i 1 etasje er fra 2010 og at det i 2013 ble etablert flis på flis. badet i 2 etasje er fra 2009. Disse opplysningene er hentet fra tidligere salgsoppgave / tilstandsrapport fra 2017. Det ble etablert vaskerom i kjeller i 2019. Dette ble etablert som egeninnsats.

Arbeid utført av: ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med etablering av nytt vaskerom i kjeller ble det etablert nytt sluk. Rundt sluket ble det lagt membran med tilhørende mansjett som en del av utførelsen. Utførelsen på øvrige våtrom i boligen er ukjent, da disse ble etablert før min eiertid.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det ble etablert nytt WC-rom og vaskerom i kjeller. I den forbindelse ble det montert nytt vannskap med rør-i-rør-system på vaskerommet, samt lagt nytt avløp til de aktuelle rommene.

Arbeid utført av: Egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter inspeksjon fra det lokale feiervesenet i 2023 ble det ikke registrert avvik. Det ble imidlertid gitt en anbefaling om rehabilitering på sikt, for eksempel etablering av stålrør i pipen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Stedvis riss i utvendig grunnmur.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250228

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	Elektriske arbeider – utført 2019–2022 (ref. samsvarserklæringer) Kjeller Stort rom: 4 stikkontakter, 2 brytere, varmekabel i gulv, montering av lampe Arbeidsrom: 7 stikkontakter, 1 lysbryter, montering av lampe Gang/WC: 3 stikkontakter, lysbryter for gang, lysbryter for WC, varmekabel i gulv, montering av lamper Vaskerom: 1 stikkontakt, lysbryter, varmekabel i gulv, montering av lampe Teknisk rom: 3 stikkontakter, lysbryter, montering av lampe, tilkobling av varmtvannsbereder, skjøt i tak for kurs 6, montering og tilkobling av 3 nye kurser i sikringsskap (kjeller) 1. etasje: Bytte av 2 lamper i gang Øvrige installasjoner Montering av ladestasjon for bil på eksisterende kurs Montering av overspenningsvern i sikringsskap Montering av utelys ved kjellerinngang med bryter Stikkontakt for persienner ved veranda Stikkontakt på husets bakside
Arbeid utført av	Blåsmo elektro AS og Berg og Wigum aS

Filer

Samsvarserklæring - Ordre 3096 [Div inst i kjeller].pdf
NELFO_Samsvarserk_bolig_SIGN.pdf.pdf
NELFO_Samsvarser_bolig_SIGN_IM.pdf.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dette ble etablert i 2022 av Berg og Wigum AS

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Platt / trapp ved inngangsparti er bygget som egeninnsats og overflatebehandlinger av øvrige terrasser (ikke balkong), er utført på dugnad.
Arbeid utført av	Egeninnsats / dugnad.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjeller: Kjellerstue og soverom er bruksendret og godkjent som oppholdsrom. Etablering av WC-rom og vaskerom i kjeller er utført, men det er ikke søkt eller godkjent bruksendring for disse rommene hos kommunen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Document reference: 1250228

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

Beskrivelse

Det vil bli etablert en tinglyst bruksrett på ca10-15 m² av tomten som ligger inn på naboens gårdsplass. Bruksretten gjelder frem til eksisterende hekk som står på tomten.

Document reference: 1250228

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: 1250228

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christer Ottebergsen	f475324c040625bb04412 7f18920374cbe0663ef	11.09.2025 15:56:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250228

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Buengvegen 75A, 7099 FLATÅSEN

TRONDHEIM kommune

gnr. 189, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 199 m²



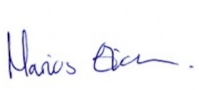
Befaringsdato: 12.09.2025 **Rapportdato:** 23.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21758-1604 **Referansenummer:** HN9543

Foretak: Fyksen Takst AS **Takstingeniør:** Marius Eidem

FYKSEN TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Marius Eidem
Uavhengig Takstingeniør
marius@fyksentakst.no
994 75 441

Medlem av

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

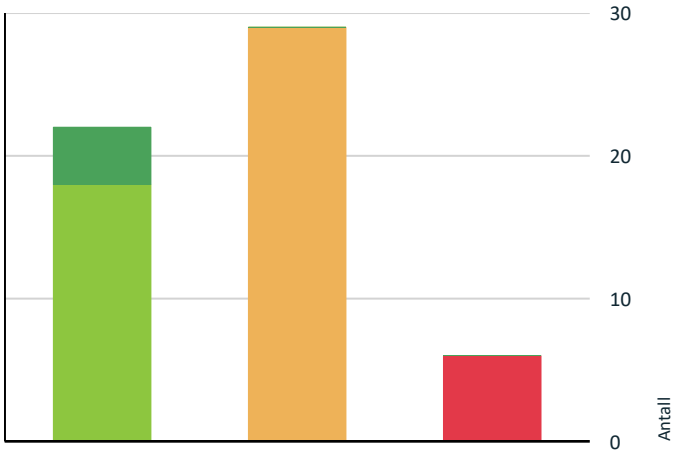
Kjeller.
- Opprinnelig areal mot nord/vest er utgravd og benyttes i dag som bodareal.
- Det er etablert toalettrom og vaskerom ved bruk av deler av gang.
- Opprinnelig bod benyttes idag som teknisk rom.

1. etasje.
- Opprinnelig toalettrom er innlemmet i vaskerom.
- Klæloft og redskapsbod er sammenslått og benyttes i dag som bad.
- Vindfang er utvidet ved bruk av deler av opprinnelig garasje og inngangsparti.
- Deler av opprinnelig garasje benyttes som omkledningsrom, videre er deler av garasje fjernet/ikke etablert.
- Vindu på stue er byttet ut med 2 fløyet balkongdør, videre er vindu flyttet mot sør.

2. etasje.
- Opprinnelig soverom mot nord/vest er sammenslått og benyttes i dag som soverom 3.

Sammendrag av boligens tilstand

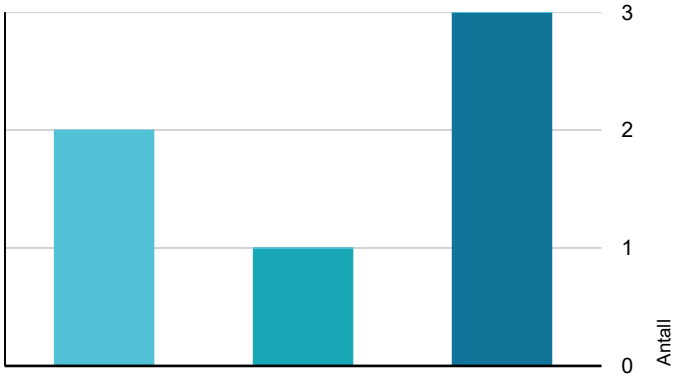
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Eldre avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Veggmontert toalett**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av taksteinsformede metallplater, tekkingen og undertaket ble byttet i 2004 ifølge tidligere salgsoppgave. Taket ble besiktiget fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall fra 2004. Det er takrenner med nedløp, snøfangere, heldekkende pipebeslag og luftehatt samt fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.
Beslag på takflate ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes skade/deformering av takrenne over inngangsparti.
Det bemerkes manglende takrenne på takkonstruksjon over trapp til kjeller, videre er det uheldig overgang mellom vegg og takkonstruksjonen over kjellernedgang.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales utbytting av takrenne for å lukke avviket.
Det anbefales etablering av takrenne og utbedring av beslag mellom tak og vegg.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har sannsynligvis bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringsdagen. Fasadene er kledd med liggende bordkledning av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er ingen/liten lufting bak kledningen, dette må ses i sammenheng med datidens byggeskikk. Evt. fukt som kommer inn bak kledning vil derfor bruke lang tid på å tørke ut. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
- Det bemerkes slitt overflatebehandling/svertesopp samt stedvis avflaket overflatebehandling i nedre del av bordklendingen mot sør.
- Det bemerkes stedvis råteskadet treverk samt avflaket overflatebehandling av vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det må påregnes lokale tiltak/utskiftninger samt økt intervall for vedlikehold pga byggemåten og alderen på konstruksjonen.
Videre bør en helhetlig oppgradering av veggkonstruksjonen vurderes mtp. manglende kvaliteter i form av dampsperre, vindsperre, isolasjonsevne osv.
- Overflatebehandling av bordkledningen anbefales.
- Bytte av vindskier anbefales.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har saltaksform oppført av sperrer i tre fra byggeår. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluker. Kaldloftet i 2 etasje ble kontrollert fra område ved takluke da det ikke er gangbart gulv, kaldloftet i 1 etasje ble kontrollert fra gangbart gulv i kaldloftet.

Deler av takkonstruksjonen på soverom i 2 etasje er lukket og kledd og har begrensede muligheter for kontroll utover visuelle observasjoner fra underside.

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

Tilstandsrapport

- Det bemerkes misfarging og eldre fuktmerker i taktro på kaldloftet i 2 etasje.
- Det er fra kaldloftet påvist indikasjoner på mangelfull dampsperre, samt manglende isolasjon på kaldloftet ved spotter til badet i 1 etasje.
- Det registreres synlig fuktinntregning samt svertesopp i veggflate mot nord/vest på kaldloftet i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Nærmere undersøkelser av svertesopp/fuktinntregning i vegg mot nord/vest anbefales, videre bør områder med svertesopp holdes under oppsyn for å oppdage ev lekkasjer så tidlig som mulig.
Det anbefales etablering av manglende isolasjon på kaldloftet.
Om det ønskes full visshet om tilstand og oppbygning av lukket takkonstruksjon må konstruksjonen åpnes opp.


Fuktmåling i taktro ved pipe.


Vegg mot nord/vest.


Manglende isolasjon ved spotter over badet.

TG 2 Eldre vinduer

Malte trevinduer i kjeller og loft med koblet glass og 2-lags glass, av eldre alder.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det bemerkes oppsprukket overflatebehandling samt noe råteskadet treverk i omramming rundt vindu på utvendig side i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer anbefales byttet fremfor videre vedlikehold.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2000-2021.

TG 2 Dører

Ytterdører med glatte flater, er fra 2020 ifølge eier.
Balkongdører med 2-lags glass, datert 2000.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Det bemerkes avflaket overflatebehandling i nedre del av balkongdøren i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling av døren anbefales for å hindre fuktinntregning.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er en utkraget trekonstruksjon av eldre ukjent alder. Balkongen er belagt med terrassebord, rekkverket er av tre.

Terrassen mot øst er en trekonstruksjon anlagt på terrenget fra 2015 ifølge eier. Terrassen er belagt med terrassebord.
Underliggende konstruksjon/fundamenter er skjult av terrassebord og ble ikke besiktiget.

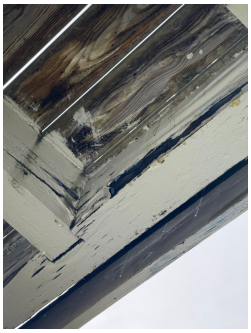
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det bemerkes råteskader i bærende konstruksjoner på underside av balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Råteskader i bærende konstruksjoner må utbyttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskader i bærende konstruksjon i balkong.

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp av ukjent alder til kjeller.

Tretrapp fra 2020 ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis manglende rekkverk ved støttemur og trapp. (TG 3)

Det er store åpninger i rekkverk ved støttemur og trapp. (TG 2)
Det bemerkes manglende håndløper på vegg i utvendige trapper. (TG 2)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales montering av manglende rekkverk, samt utbedring av åpninger i rekkverket, mtp sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innbendige overfalter er av varierende alder. Det er flis, laminat og belegg på gulv, malte panelplater og malt strie på vegger, malt flate og plater i himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag, gulv mot grunn er av støpt betong.

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

Målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet på gang i 2 etasje og soverom i kjeller.

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

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår og vedovn av ukjent alder tilkoblet pipeløpet på stue.
Sotluke er plassert i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det bemerkes knekt hengsel på sotluke i soverom i kjeller. (TG 3)

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Sotluke anbefales byttet.
Ildfaste steiner som er sprukket i vedovn anbefales byttet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Knekt hengsel på sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er innredet med kjellerstue, trimrom, gang, wc og boder.

Hulltaking ble foretatt på teknisk rom, kjellerstue, trimrom og bod 2.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

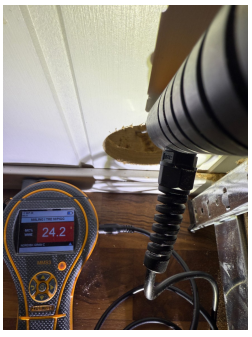
- Kjelleren har en risikokonstruksjon ved at alle yttervegger er utforet og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. På nyere hus fungerer dette som regel tilfredsstillende der plast grunnmursplate er montert på utvendig side og der det er lagt plastfolie under støypen. Vi minner også om at drenasje på utsiden har begrenset levetid, slik at konsekvensen ved feil på drenasjen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.
- Det ble utført fuktmåling 24% i hulltaking i utforet vegg i bod 2 i kjeller. Innkledd treverk bør ikke overstige 15%. Det er viktig at fuktverdier er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.
- Ved datidens byggeskikk ble det ikke etablert fuktsperre mellom gulv på grunn og betong, risikoen for fuktopptrekk er til stede.
- Det ble utført overflatesøk på fritt eksponert betonggulv i boder og teknisk rom. Det registreres forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk på fritt eksponerte betonggulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å opprettholde jevn temperatur og luftutskiftning i rom under terreng for å motvirke eventuell fukt/kondens.

Jevnlig tilsyn mtp. tegn til fukt bør alltid utføres i innredede rom under terreng.

Nærmere undersøkelser av utforede vegger i kjelleren anbefales for å få et riktig bilde av situasjonen. Tiltak må avgjøres etter dette.



Fuktmåling i bod 2.



Fuktmåling trimrom

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte og profilerte dørblad, er av varierende ukjent alder.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble etablert av eier i 2019.
Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater og malt mur på vegger, malt panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater mangler bunnskinne, videre er plater montert rett på flislagt gulv, dette er uheldig mtp fuktopptrekk i baderomsplater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer av baderomsplater for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble målt ca 15 mm fall fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring av vaskerommet før dette taes ibruk.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2019. Membran/mansjett med udokumentert utførelse er synlig klemt til sluket.

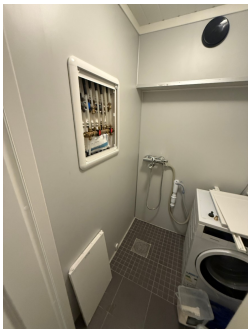
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet har ikke tilfredstillende membran/tettetsjikt i overgang gulv/vegg i våtsone. (TG 3)

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oversiktsbilde av rommet.



Sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: dusjbatteri montert på vegg. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, tilluftspalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i toalettrommet uten å påvise unormale fuktforhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2010 ifølge eier.
Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging.

Det ble etablert flis på flis i 2013 på grunn av skade i tidligere membran, dette ifølge tidligere salgsoppgave.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

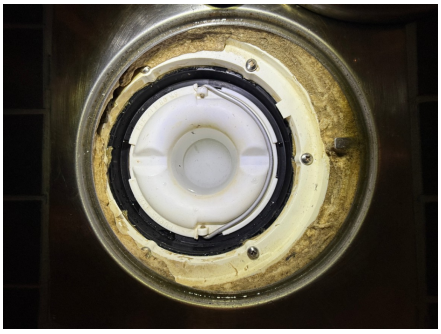
Rommet har 2 stk plastsluk av ukjent alder. Membran/mansjett med udokumentert utførelse er synlig ved slukene.

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

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



Sluk ved badekar.



Sluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Veggmontert toalett

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved etablering av løsningen med innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjhjørne med 2 stk glassdører, dusjbatteri og garnityr montert på vegg. Badekar.
Baderomsinnredning: Servant med underskap, veggskap og speil.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

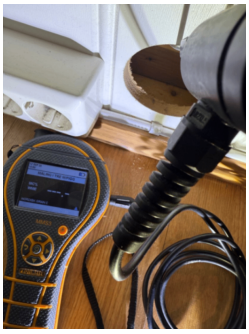
Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i omkledningsrom uten å påvise unormale forhold.

Det er eldre fuktmerker i himling i bod 1 i kjeller, ved fuktmåling i disse områdene ble det ikke oppdaget unormale fuktforhold, dette ansees å være eldre fuktmerker.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 2010 ifølge eier.
Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt panel på vegger, plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Reflektorovn montert på vegg som varmekilde.

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

Det ble målt ca 5 mm fall fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved oppussing av rommet anbefales det utbedring av fallforholdet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk av ukjent alder. Belegget er synlig klemt til sluket med klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet har ikke tilfredstillende tettesjikt i våtsone da det er hull i gulvbelegget ved døren. Det er panel på vegg ved vaskekar. (TG 3)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk.



Hull i belegget ved døren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Vaskekar.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke tilfredstillende tettesjikt i våtsoner, skjulte skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2009 ifølge eier.
Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, malt flate i himling.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Panelovn montert på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet har ikke tilfredstillende fall til sluk (motfall), høyeste punktet på badet er ved sluket videre er laveste punktet på badet ved toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett for å hindre unødig fuktbelastning på gulv.

Ved oppussing av rommet anbefales det utbedring av fallforholdet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk av ukjent alder. Belegget er synlig klemt til sluket med klemring.

Baderomsplatene danner tettesjiktet på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fugemasse mangler i overgang bunnskinne/baderomsplate. Dette avviker fra produsentens anvisninger. Fugemassen er avgjørende for vanntettheten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales etablering av elastisk fugemasse mellom bunnskinne og baderomsplater.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjkabinett. Gulvmontert toalett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speilskap.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom 1 uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2009 ifølge eier.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes avflaket overflatebehandling på kjøkkenfront ved vaskeskapet, videre er det hakk i benkeplate ved komfyren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale utbedringer av benkeplate og kjøkkenfront anbefales.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er fra 2019 etablert av eier.
Rommet har naturlig avtrekk via veggventil, tilluftspalte under dørblad.
Rommet er innredet med veggmontert WC, servant med underskap og speil.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det bemerkes manglende vannstoppeventil på innebygget sisterne og overløp på servant, da dette var et krav ved etablering av toalettrommet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Etablering av drenshull for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innbygd WC-sisterne kan utføres hvis det er et vanntett sjikt inne i hulrommet. Videre bør det monteres vannstopper med føler på gulv.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger rør-i-rør

Innvendige vannledninger av plast er fra 2009 ifølge eier. Rørfordelingen og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet som er plassert i vaskerommet i kjeller.

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber er av eldre ukjent alder. Stoppekran er plassert i utforet vegg i teknisk rom.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Eldre avløpsrør

Avløpsrør av ukjent type og alder i kjellergulv.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast er av ukjent alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i vinduskarmer.

TG 2 Varmesentral

Boligen har 2 stk luft/luft varmepumper plassert i trappen og på stue i 1 etasje.
Varmepumpe på stue er datert 2013. Varmepumpe i trappen er datert 2009.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 og er montert i tekniskrom. Overløp er ført til gulv med sluk. Tanken har fast eltilkobling.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det eleektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknsikrom og har kursfortegnelse i skapdøren.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring er ikke fremvist. (TG 2)

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2 iht. NS 3600).

    På bakgrunn av dette anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere og 6 kg brannslukker.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring er fra 2013 ifølge eier. Fuktsikring i form av plast grunnmursplater/''knotteplast'' er synlig stedvis rundt grunnmur. Drensrør, drenerende masser og fuktsikring skjult under terreng lar seg ikke kontrollere. Vurderingen baseres på forventet levetid, visuelle tegn samt fuktsøk/fuktmålinger mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes at grunnmursplast har revnet/sprukket enkelte steder samt stedvis manglende grunnmurslist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale utbedringer av grunnmursplast og grunnmurslist anbefales.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i betongstein.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det bemerkes sprukket murpuss mot øst og nord.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Oppsprukket murpuss anbefales igjenpusset.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrånende område.
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligens plassering i terrenget gir grunn til å holde øye med ansamling av overflatevann under store eller langvarige nedbørsmengder, eventuelt foreta terrengjusteringer hvis nødvendig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør og avløpsledninger er av eldre ukjent alder.
Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

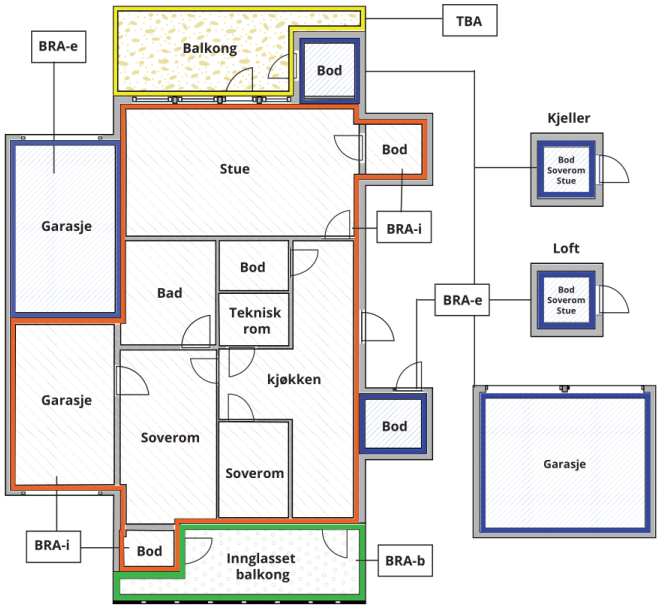
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	74			74	
1. etasje	82			82	39
2. etasje	43			43	3
SUM	**199**				**42**
SUM BRA	**199**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Vaskerom, toalettrom, trimrom, gang, soverom, 2 stk. boder, teknisk rom		
1. etasje	Entré, bad, kjøkken, vaskerom, stue, gang, omkledningsrom		
2. etasje	Bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Kjeller.
- Opprinnelig areal mot nord/vest er utgravd og benyttes i dag som bodareal.
- Det er etablert toalettrom og vaskerom ved bruk av deler av gang.
- Opprinnelig bod benyttes idag som teknisk rom.

1. etasje.
- Opprinnelig toalettrom er innlemmet i vaskerom.
- Klæloft og redskapsbod er sammenslått og benyttes i dag som bad.
- Vindfang er utvidet ved bruk av deler av opprinnelig garasje og inngangsparti.
- Deler av opprinnelig garasje benyttes som omkledningsrom, videre er deler av garasje fjernet/ikke etablert.
- Vindu på stue er byttet ut med 2 fløyet balkongdør, videre er vindu flyttet mot sør.

2. etasje.
- Opprinnelig soverom mot nord/vest er sammenslått og benyttes i dag som soverom 3.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	170	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Marius Eidem	Takstingeniør
	Christer Ottebergsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	189	53		0	1041.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Buengvegen 75A

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2025		Gjennomgått	6	Nei
Infoland.no	09.09.2025		Gjennomgått	125	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	
2	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

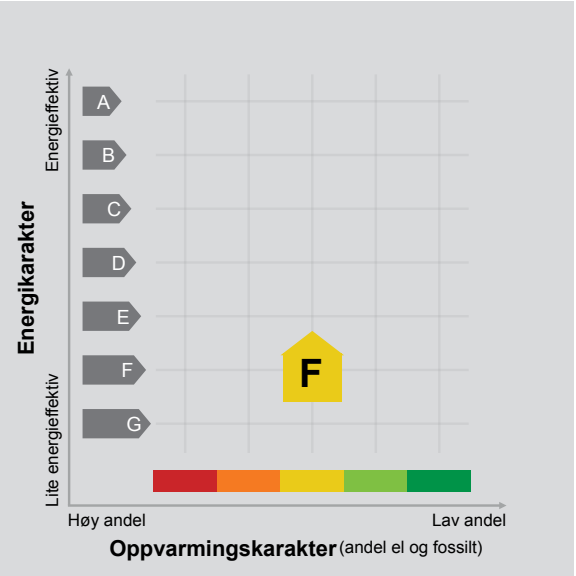
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

ENERGIATTEST

Adresse	Buengvegen 75A
Postnummer	7099
Sted	FLATÅSEN
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182415723
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-168938
Dato	16.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	199
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MIN 742/16

Ronny Rosvold
Buengvegen 75A

N-7099 Flatåsen

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Ingrid Solbakken	16/6544 oppgis ved alle henvendelser		08.03.2016

Buengvegen 75 A, ferdigattest

Byggested: **Buengvegen 75 A** Gnr./Bnr.: **189/53**
Bygningsnummer: **182415723**
Ansvarlig søker:
Tiltakshaver: **Ronny Rosvold**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 07.03.1016.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr.: FBR MIN 657/16.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Ingrid Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	16/6544	08.03.2016

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MIN 741/16

Ronny Rosvold
Buengvegen 75A

N-7099 Flatåsen

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Ingrid Solbakken	14/20657 oppgis ved alle henvendelser		08.03.2016

Buengvegen 75 A, ferdigattest

Byggested: **Buengvegen 75 A** Gnr./Bnr.: **189/53**
Bygningsnummer: **182415723**
Ansvarlig søker:
Tiltakshaver: **Ronny Rosvold**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 07.03.1016.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr.: FBR 3UK 1799/14.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Ingrid Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	14/20657	08.03.2016

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging

Herr Johan P. Nilsen,
Buenget,
Selsbakk.

Ad. Deres enebolig på Fagerlia.

Inspeksjon ble foretatt den 3.9.64. Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved.
All bygningstekniske arbeide må bringes i orden snarest, så bruksattest kan utstedes.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 4. sept. 1964
for bygningssjefen

I. Maalø

P. Pedersen

13. novem ber 1964

Herr Johan Paul Nilsen,
Buenget,

Selsbakk.

Ad Deres enebolig på g.nr. 37, br.nr. 53 "Fagertun".

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved. Følgende mangler må bringes iorden snarest så bruksattest kan utstedes:

1. Ventilasjons av kjøkken.
2. Puss av gulv i kjeller.
3. Puss av vegger i kjeller.
4. Innsetting av dører i kjeller.
5. Tapesering av soverom i 2. etasje.
6. Terrasse utvendig foran dør ut fra stuen.
7. Utvendig inngangsparti.

For bygningssjefen:

I. Maalø

P. J. Pedersen

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MIN 5977/11

Aksel Knapstad
Buengveien 75 A

N-7099 FLATÅSEN

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	11/48842 oppgis ved alle henvendelser		24.11.2011

Buengvegen 75 A, søknad om tiltak uten ansvarsrett for nytt inngangsparti

Byggested: **Buengvegen 75 A** Gnr./Bnr.: **189/53**
Tiltakshaver: **Aksel Knapstad**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om mindre tiltak på bebygd eiendom, er mottatt byggesakskontoret 07.11.2011.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 07.11.2011, ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder nytt inngangsparti til kjeller.

Nabovarsel

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Byggesakskontoret har ingen merknader til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM MINDRE TILTAK PÅ BEBYGD EIENDOM GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Ansvar
Som tiltakshaver er du ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen ”Skjemaer” i venstre kolonne.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen ”Skjemaer” i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

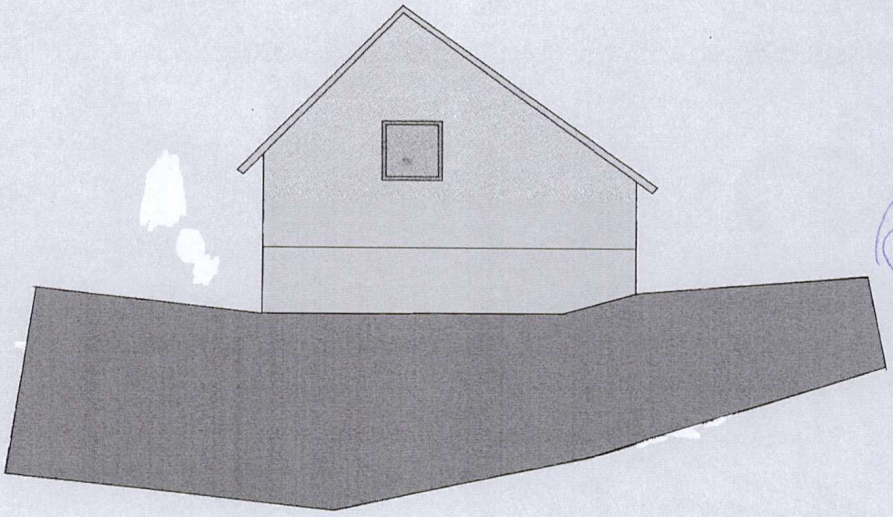
Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

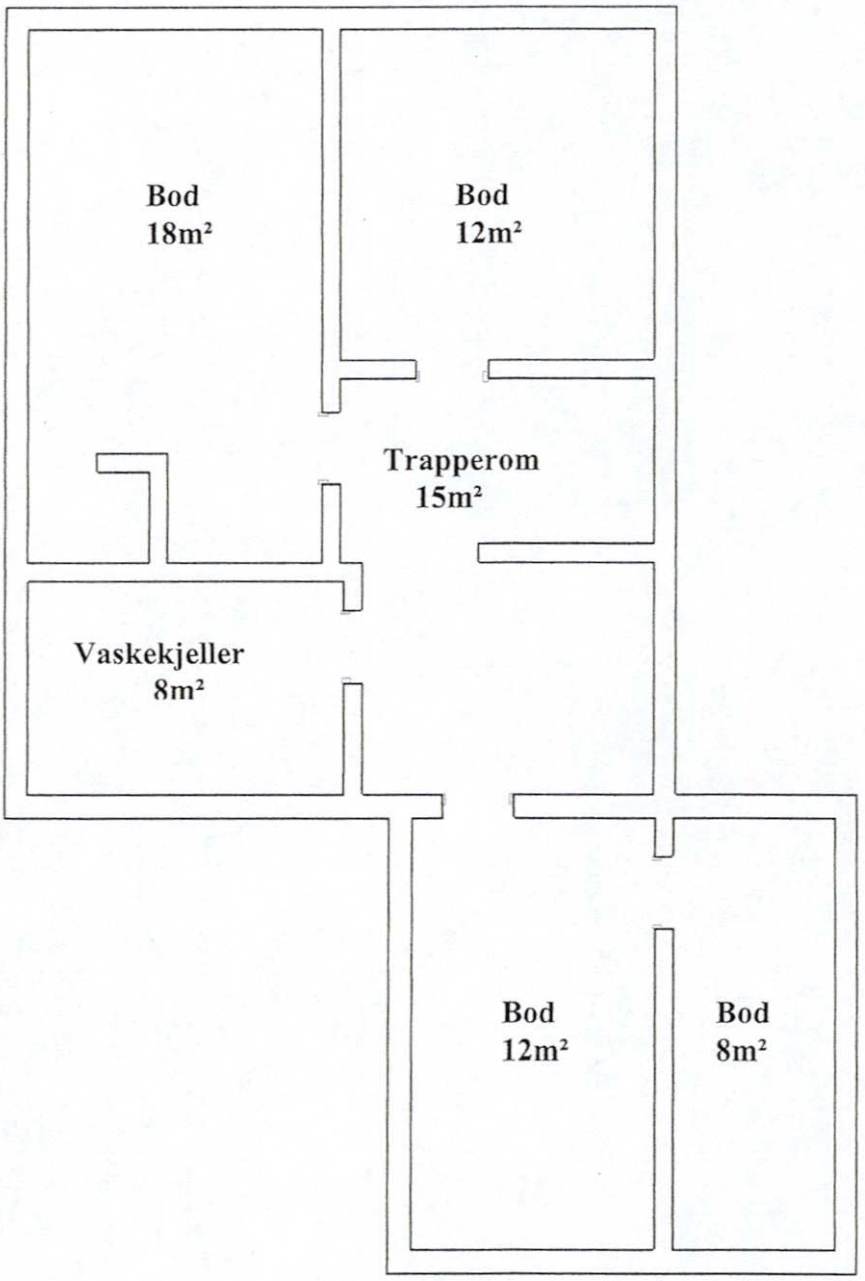
0 1 A L 7 / 60379 Geomatikk
11/48842-1 V6 Buengvegen 75 A, sø



Fasadetegning

Målestokk: 1:50 (A3)	**Adresse:** Buengvn 75A
EKSISIERENDE FASADE	
Dato: 10.10.2011	**Tegnet av:** Aksel Knapstad

Kjeller.

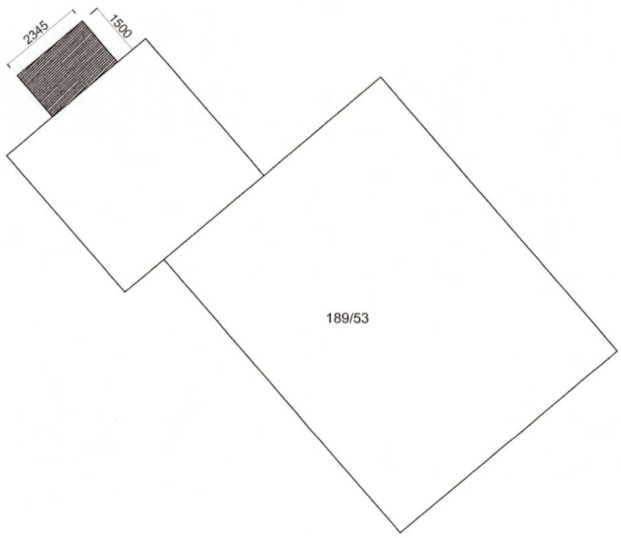


Planskisse: Buengvegen 75 A
Arealmål per rom er ca. nettoareal og må ikke forveksles med enhetens totale areal
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
Taksting. NITO / Byggmester Just Dragsten

TAKST-FORUM trøndelag

5

01 A L 5 / 60377 Geomatikk
11/48842-1 V4 Buengvegen 75 A, SØ

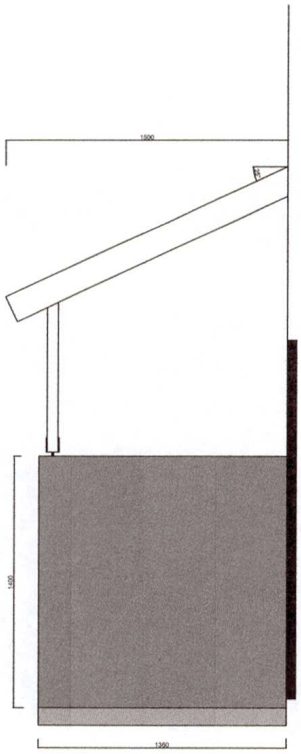


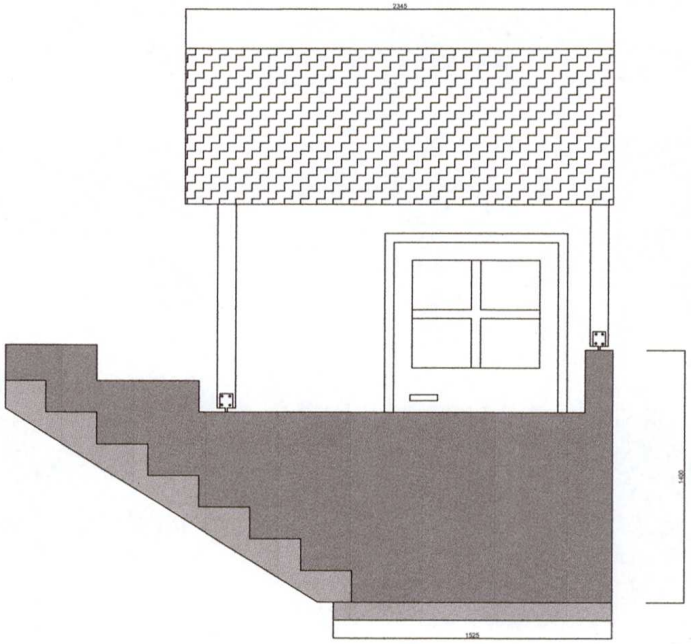
N

Plantegning

Målestokk: 1:100 (A3)	**Adresse:** Buengvn 75A
Takutstikk	
Dato: 10.10.2011	**Tegnet av:** Aksel Knapstad

01AL6/60378
Geomatikk
11/48842-1 V5 Buengvegen 75 A, sø



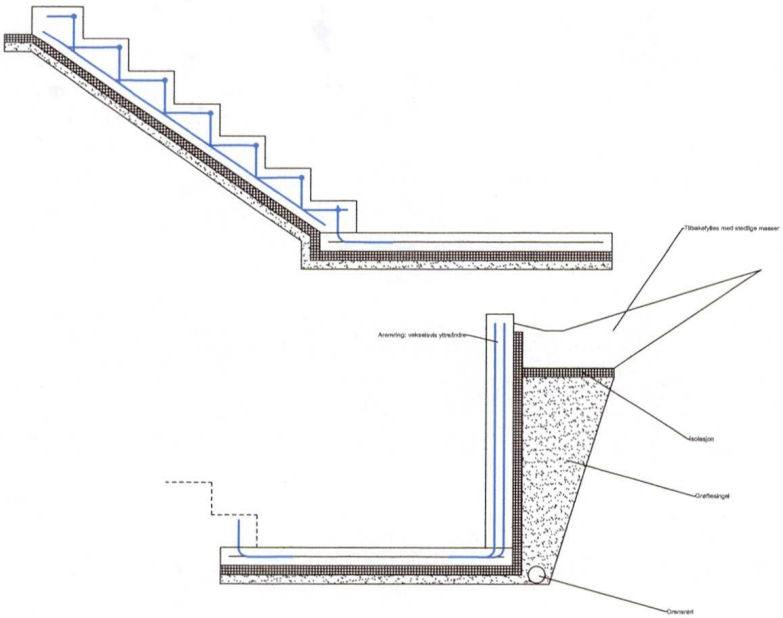


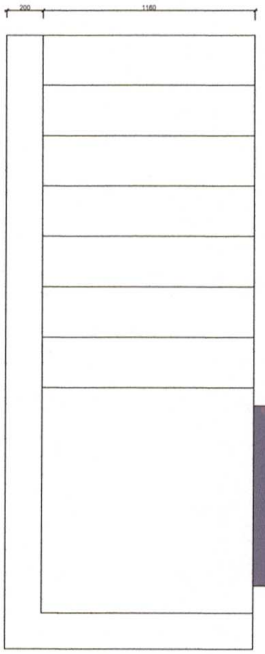
Detaljtegning

Målestokk: 1:20 (A3)	**Adresse:** Buengvn 75A
Nedgang til sokkel med støpte vegger og takutstikk	
Dato: 10.10.2011	**Tegnet av:** Aksel Knapstad

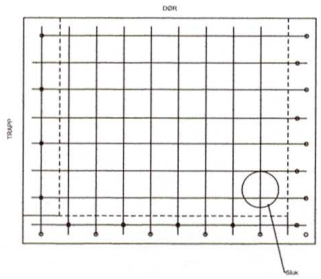


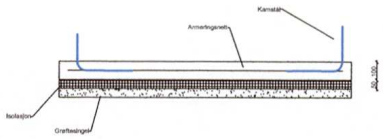
Detaljtegning	
Målestokk: 1:20 (A3)	**Adresse:** Buengvn 75A
Betongtrapp og dør	
Dato: 10.10.2011	**Tegnet av:** Aksel Knapstad





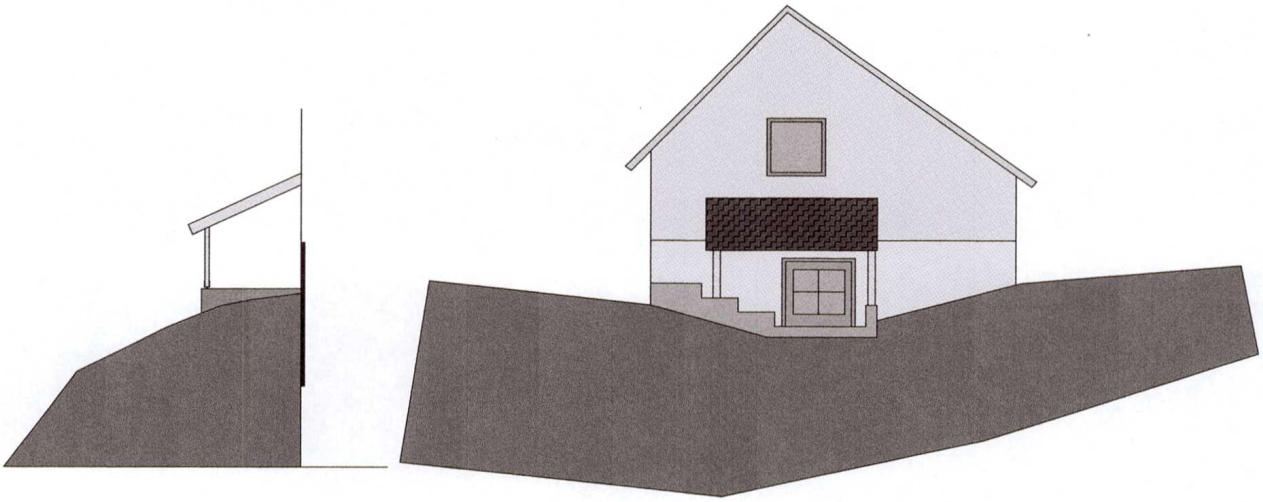
Trapp sett ovenfra





Detaljtegning	
Målestokk: 1:20 (A3)	**Adresse:** Buengvn 75A
Armering, isolasjon, tilbakefylling og trapp	
Dato: 10.10.2011	**Tegnet av:** Aksel Knapstad

0 1 A L 4 / 60376 Geomatikk
11/48842-1 V3 Buengvegen 75 A, sø



Fasadetegning

Målestokk: 1:50 (A3)	**Adresse:** Buengvn 75A
Nedgang til sokkel med støpte vegger og takutstikk	
Dato: 10.10.2011	**Tegnet av:** Aksel Knapstad

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. 672. 6-62. —

Leinstrand Bygningsråd
Heimdal
Jnr. 14/163 Sak nr. 41/1963.

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Leinstrand

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. 37 - 53

Fagerlia gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider:

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

enebolig, bindingsverkskonstruksjon

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

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 57, 245

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

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

Tomtens størrelse ..... 1640 m²

Eldre bebyggelse areal ..... m²

Areal av nybygg ..... 64,6 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) 100 m²

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

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Planer, snitt, fasader. (Situasjonsplan)

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

Hard leire. Betongfundament.

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

3" drenering, tilknytning hovedkloakk

Vann fra Flatås Vassverk

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

Bolig

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

Bygning ligger inntil opparbeidet privat vei
(innehar veirett)

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

Ingen

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

~~Luftebalkong (mot syd-øst)~~
Vindfang - Klæloft og Redskapsbod

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

Ingen

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

Luftebalkong (mot syd-øst)

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

Utvendig trapp (inngang i Vindfang)

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

INGEN

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

ca 13 M. (MINSTE AVSTAND)
NÆRMESTE HUS ca. 40 M.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

BINDINGSVERK, VESTLANDSPANEL 2 LAG PAPP
10CM STEINULLPLATER, SPONPLATER (RÅPANEL)

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

VANLIG I HENHOLD TIL SONE

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

PAPP (B), SEMENTSTEN

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

1 PIPE MED 9"x9" RØYKAVLØP. 1 ETASJE KAMIN 2: OVN
VENTILASJON FRA BAD-WC OVER TAK, ELLERS GJENNOM VEGG

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30, og 31.)

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

1 ETASJE 2,40 m 2 ETASJE 2,35 m
GOLVFLATE OG LYSAREAL: SE TEGNINGER

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

1 ETASJE: VASKEROM, KLÆLOFT
KJELLEREN: MATBOD OG VEDBOD

§ 109. Klosetter:

1 KLOSETT

§ 148. Innhegning:

ANMELDES SENERE

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Bjerget, Selsbakk den 1 februar 1963

Johan P. Nilsen
anmelder.

Johan P. Nilsen
byggherre.

Adresse: Bjerget, Selsbakk

Adresse: Bjerget, Selsbakk

Arne Skarhaug
ansvarshavende.

Adresse: LeR

LEINSTRAND KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

JNR. 14/63.

UTSKRIFT

av Leinstrand Bygningsråds forhandlingsprotokoll i møte den

11. mars 1963 , forsåvidt angår:

Sak nr. 41/1963.

Byggeanmeldelse fra Johan P. Nilsen på enebolig i tre, 1½ etg. med gr.fl. 64.7 m2 samt garasje og bod med gr.fl. 34.5 m2 på Fagerlia, gnr. 37, bnr. 53.
Som ansvarshavende var oppgitt herr Arne Skarhaug, Ler.

A - gebyr kr. 10.-
K - " " 65.50
Sum gebyr kr. 75.50

Vedtak:

Planene godkjennes på följende betingelser:

1. Det skal anlegges septiktank med volum under avlöpet på minst 1.6 m3. Tanken skal tömmes minst 1 gang pr. år, den skal godkjennes av herredsteknikeren för arbeidet på bygget settes igang.
2. Det skal foreligge skriftlig bekreftelse på at det kan tas vann fra Flatås vannverk.
3. Skriftlig erklæring om vegrett må foreligge.
4. Garasjen skal utföres etter byggeforskriftenes kap. 36.
5. Kjökken, bad, W.C. og vaskerom skal ventileres effektivt, likeså bör de övrige rom ha ventilasjon.
6. Den oppgitte ansvarshavende må dokumentere sine kvalifikasjoner.
7. Hobbyrom skal ha brannherdig kledning i tak.
8. Pipe på kvisten skal ha 1 steins vange.

Tomten utstikkes av herredsteknikeren.
Byggetillatelse vil bli gitt så snart registreringsbevis foreligger og ansvarshavende er godkjent av bygningsrådet, samt kravene som nevnt under vedtaket er oppfylt.

Hanry Hågenstad. Henry Hegstad. I. W. Östensen.
Magnar Grenstad. Olav Skjetlein. Leiv Stene.

Rett utskrift: Leinstrand Bygningsråd, Heimdal, den 14. mars 1963.

E. Haarsaker.

E. Haarsaker.

LEINSTRAND KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

JNR.

UTSKRIFT

av Leinstrand Bygningsråds forhandlingsprotokoll i møte den 24. mai 1963 , forsåvidt angår:

Sak nr. 114/1963.

Johan P. Nilsen melder som ansvarshavende for sitt bygg på Fagerlia 37/53, herr Arne Skarhaug, Ler.

Vedtak:

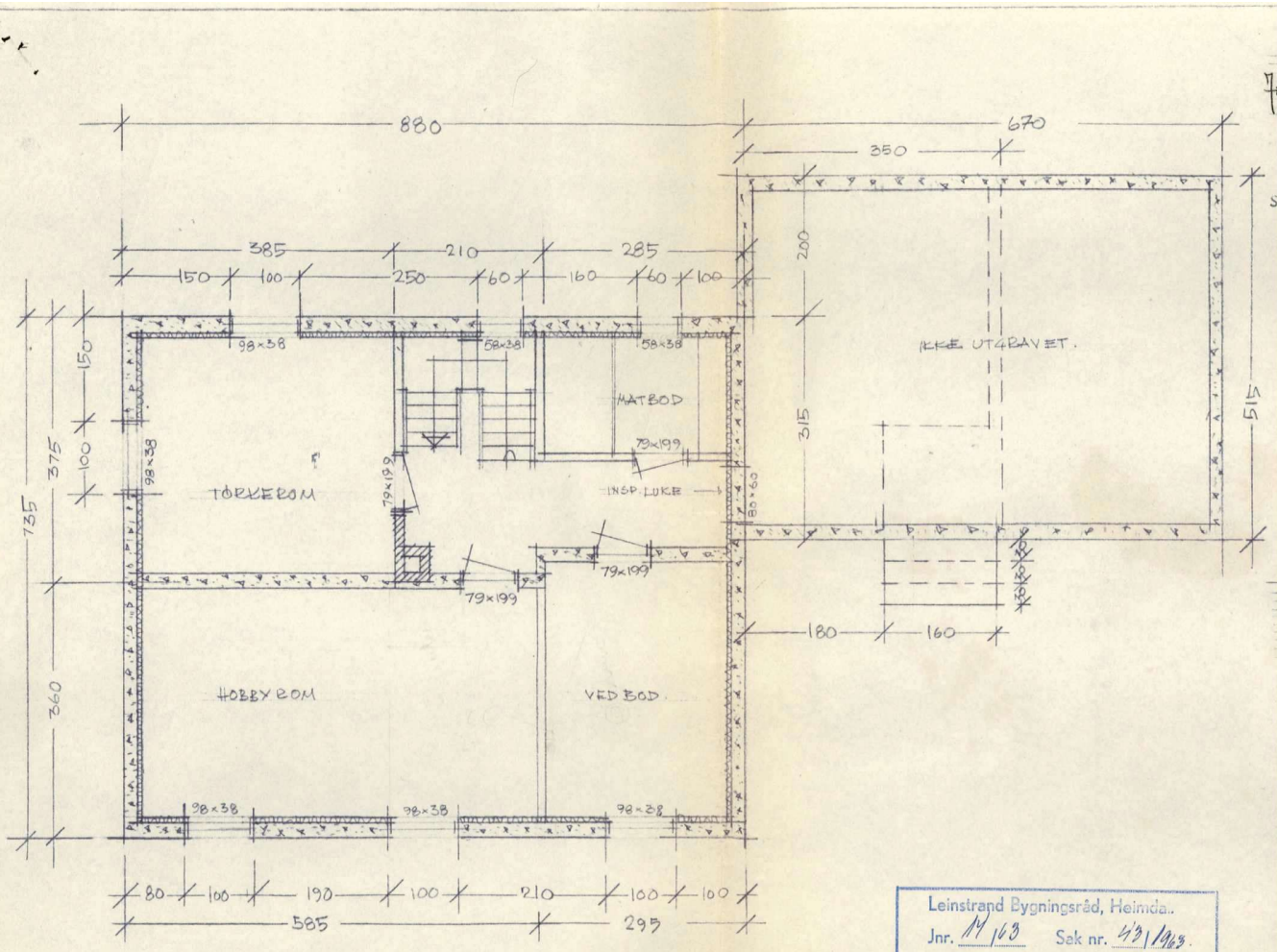
Den oppgitte ansvarshavende godkjennes i samsvar med vedtekt nr. 13 til bygningslovens § 137, men bare for dette bygg.

Henry Hågenstad. Henry Hegstad. Liv Bjerve Vold.
I. W. Östensen. John Stav. Olav Skjetlein.
Leiv Stene.

Kopi sendt herr Arne Skarhaug, Ler.

Rett utskrift:
Leinstrand Bygningsråd, Heimdal, den 29. mai 1963.

E. Haarsaker.
E. Haarsaker.



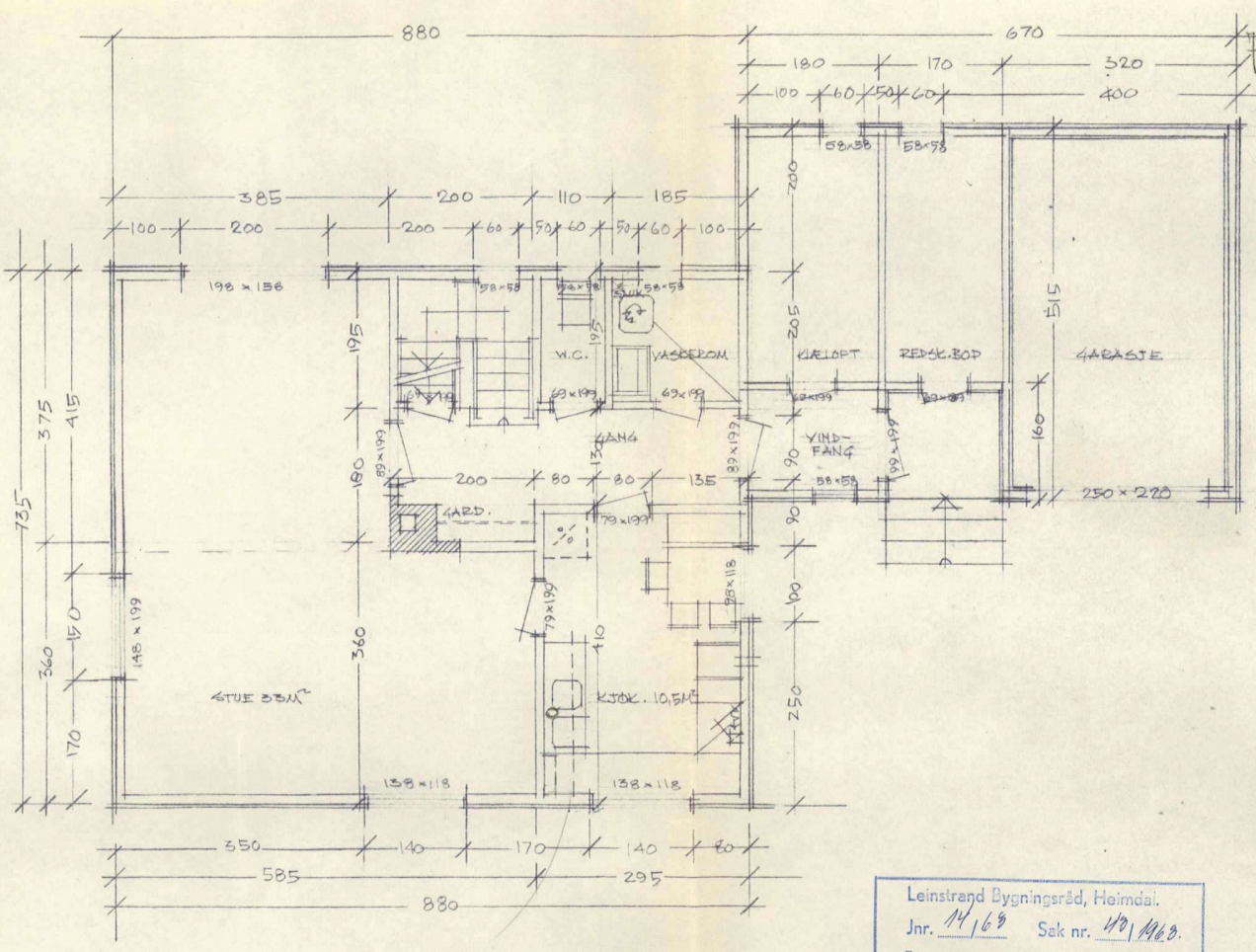
BYGGHERRE:
Johan Nilsen
Rimaget
Leinstrand.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG

1½ E/62126+100 M²
KJELLER, M=1:50.
BLAD 1.

Leinstrand Bygningsråd, Heimda..
Jnr. 14/163 Sak nr. 43/1963.
Tegningene godkjent ~~ikke~~/med merknader.

DISTRIKTSARKITEKT-KONTORET, 10/9-62 SB.



BYGGHERRE:
Johan Nilsen
Bjørnset
Leinstrand.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG

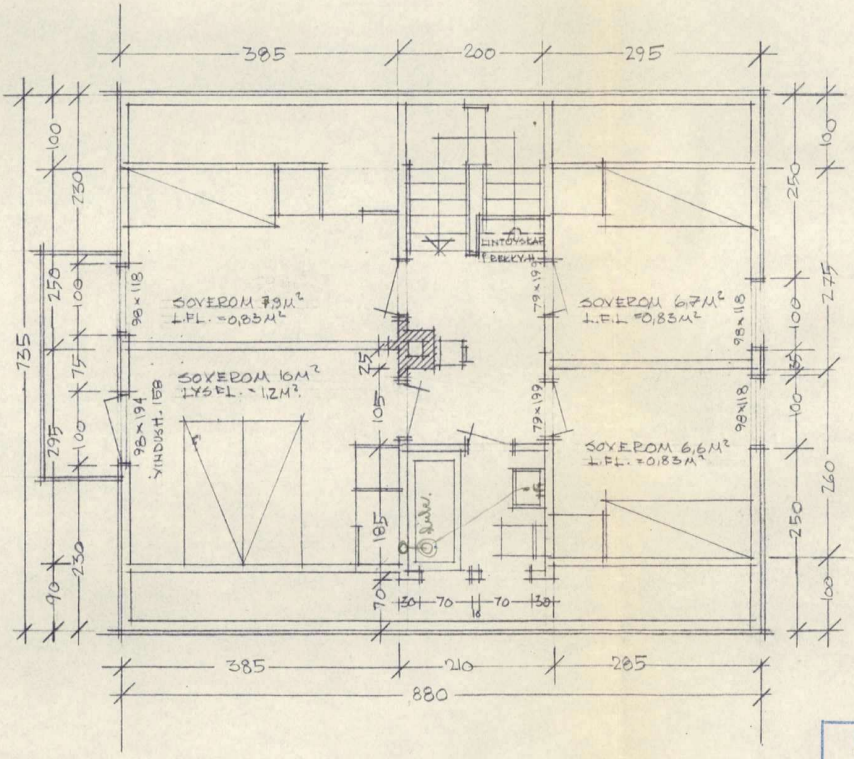
1½ E/62/264. 100M²
1 ETASJE, U = 1,5°
FLAD T.

Leinstrand Bygningsråd, Heimdal.
Jnr. 14/68 Sak nr. 49/1968.
Tegningene godkjent ~~ikke~~/med merknader.

DISTRIKTSARKITEKTKONTORET, 10/9-62 SB

BYGGHERRE:
Johan Nilsen,
Bømyget,
Leinstrand.

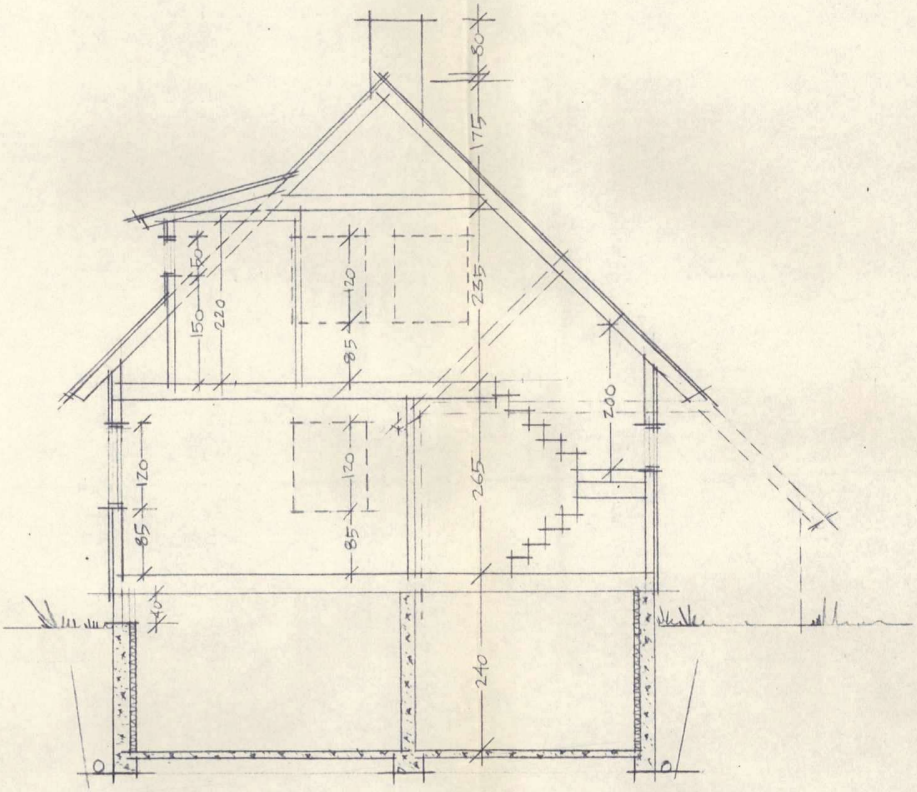
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG



Leinstrand Bygningsråd, Heimdal.
Jnr. 14/68 Sak nr. 4/3 1968.
Tegningene godkjent ~~uten~~/med merknader.

1½ E/62126+100M²
2. ETASJE, M=1:50.
BLAD 3.

DISTRIKTSARKITEKTKONTORET, 10/9-62 ST



BYGGHERRE:
Johan Nilsen,
Bøensgt.
Leinstrand.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG

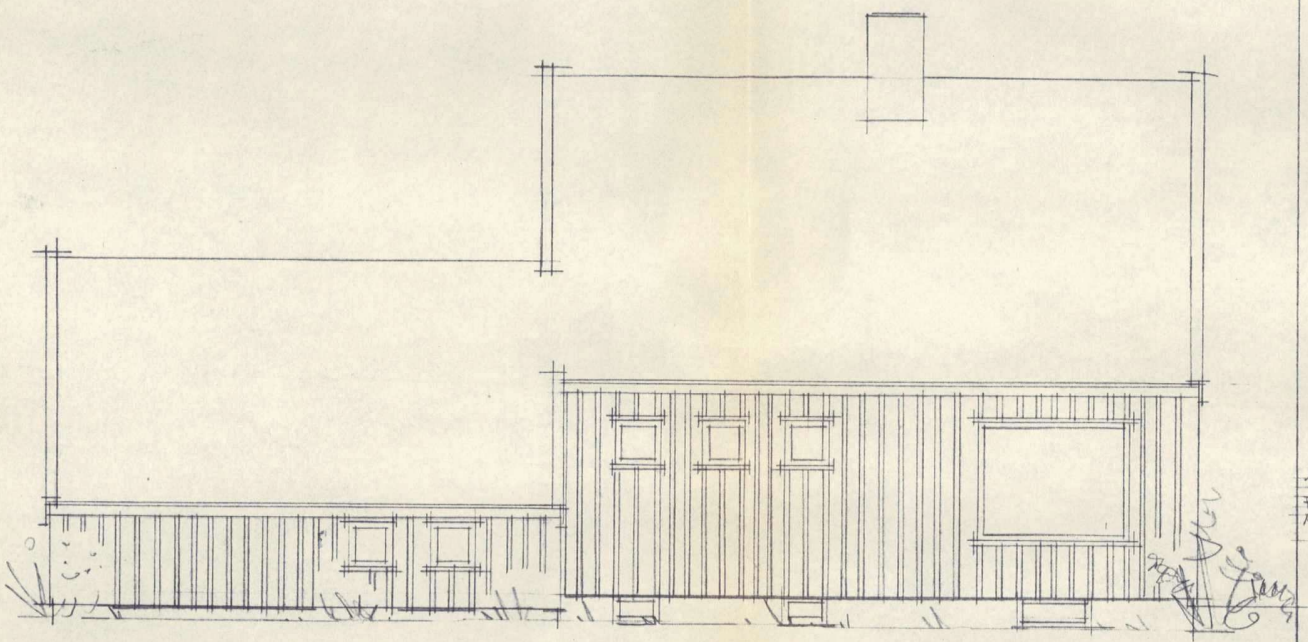
1½E/62/26+ 100M².
SNITT, M=1:50.
BLAD 4.

Leinstrand Bygningsråd, Helmdal.
Jnr. 14/63 Sak nr. 113/1963.
Tegningene godkjent ~~---~~/med merknader.

DISTRIKTSARKITEKT-KONTORET, 10/9-62. SB.

BYGGHERRE:
Johan Nilsen,
Tømmerdt.
Leinstrand.

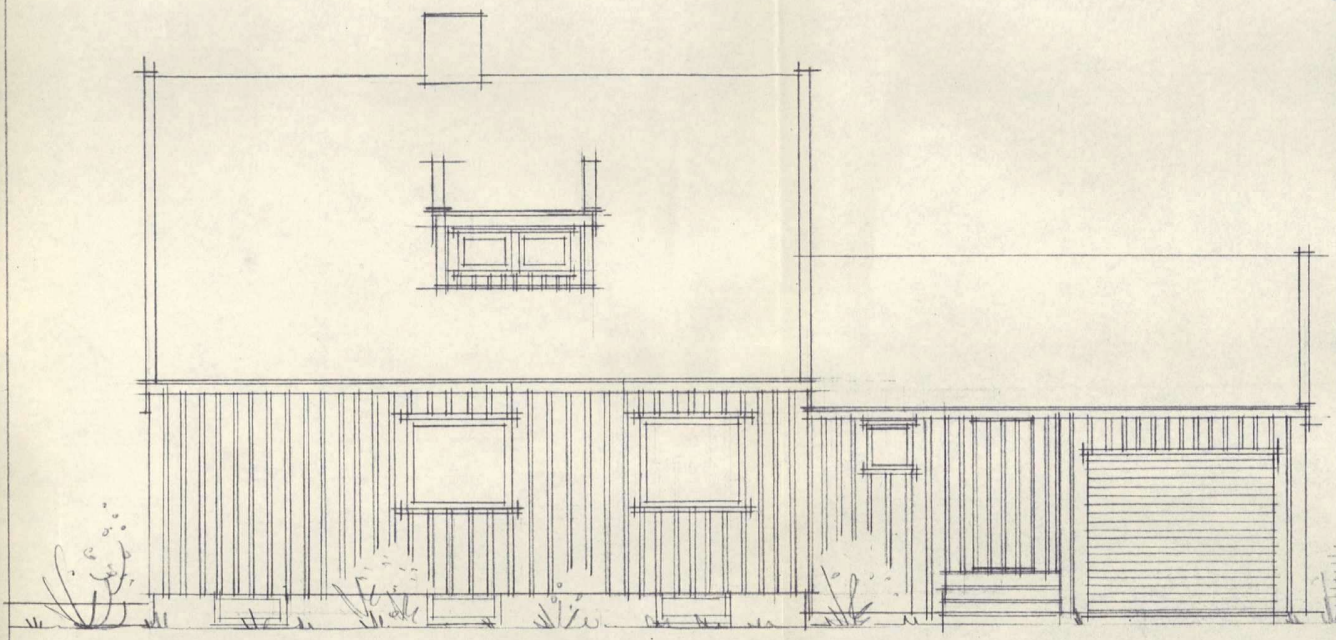
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG



1½E/6212 6t. 100M²
FASADE VEST,
M=1:50.
BLAD 8.

Leinstrand Bygningsråd, Heimdal.
Jnr. 14/63 Sak nr. 43/1963.
Tegningene godkjent uten/med merknader.

DISTRIKTSARKITEKT-
KONTORET, 19/9-62/SR



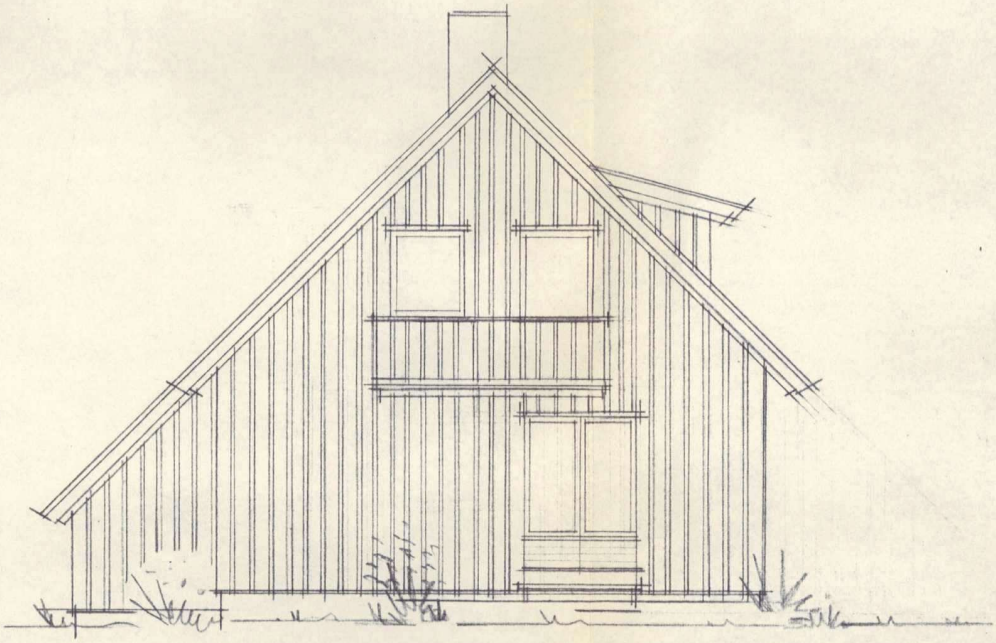
BYGGHERRE:
Johan Nilsen.
Brønnset.
Leinstrand.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG

1½E/62/86t. 100M²
~~FASADE ØST~~, M=1:50.
BLAD 6.

Leinstrand Bygningsråd, Heimdal.
Jnr. 14/63 Sak nr. 43/1963.
Tegningene godkjent ~~uten~~/med merknader.

DISTRIKTSARKITEKT-
KONTORET, 10/9-62. SØ



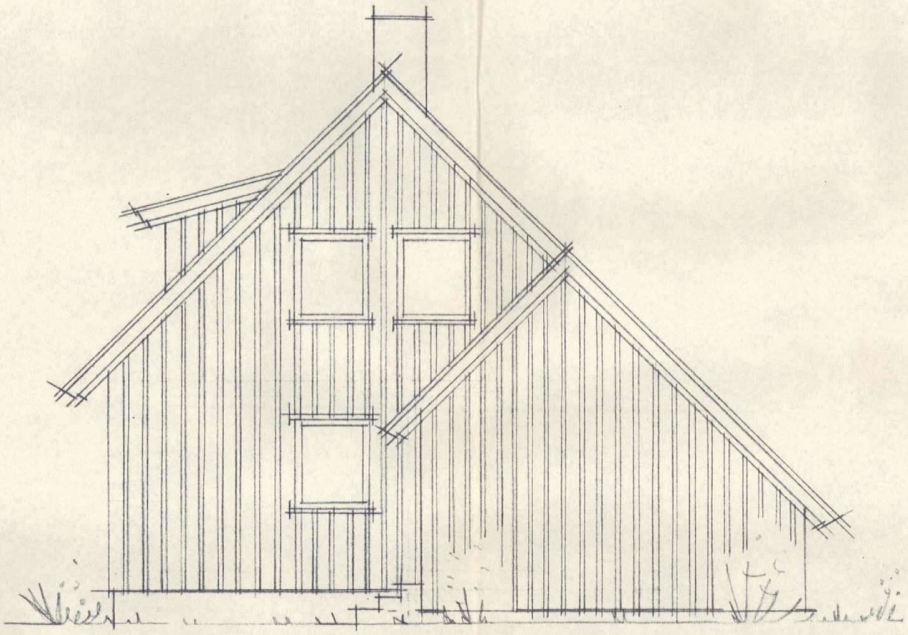
BYGGHERRE
Olaug Nilsen,
Vuengvet.
Leinstrand.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG

1½E/62126+ 100M².
FASADE SYD, M=1:50.
BLAD 7.

Leinstrand Bygningsråd, Heimda.
Jnr. 14/63 Sak nr. 43/1963.
Tegningene godkjent ~~den~~/med merknader.

DISTRIKTSARKITEKT-
KONTORET, 10/3-63. SR.

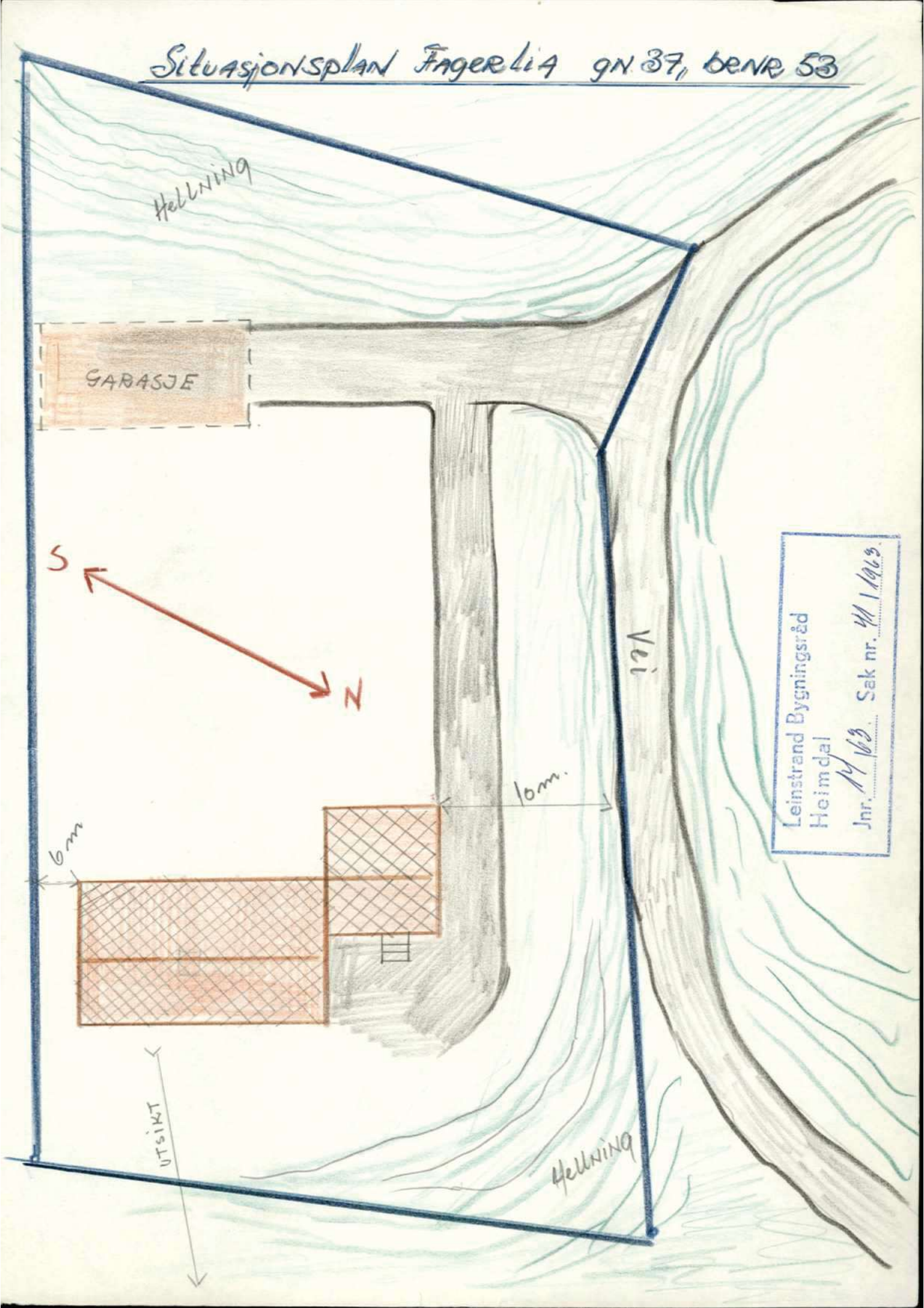


Leinstrand Bygningsråd, Heimdal.
Jnr. 14/63 Sak nr. 43/1963.
Tegningene godkjent ~~ikke~~/med merknader.

STATENS DISTRIKTSARKITEK
FOR TRØNDELAG

DISTRIKTSARKITEKT-
KONTORET, 10/9-62 SE.

Situasjonsplan Fagerlia gn. 37, bnr 53



K 1205, m.fl. av 11.1.1 T

TRONDHEIM KOMMUNE.
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE FLATÅS NORDRE, SOLHEIM, FLATÅS SØNDRE OG HØYEGGEN M.FL.

Reguleringsområdet.

§ 1.

Det innregulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggelinjer.

§ 2.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for kommunen til anvendelse.

Bestemmelser for boligbebyggelsen.

§ 3.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger sørge for at bebyggelsen får en god form og en materialbehandling som harmonerer med bestående bebyggelse og terreng. Farger, puss og utvendig veggbehandling og taktekking anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende småhus og rekkehus. Tillatt antall etasjer er påført hvert enkelt hus.

§ 5.

a) Husene skal ha saltak, og takvinkelen skal være mellom 15° og 30°. Bygningsrådet kan bestemme ensartet takvinkel for hus som hører naturlig sammen i gruppe eller rekke.

b) Tak med knestokk tillates ikke.

§ 6.

Det skal være en bilplass pr. leilighet, og dessuten skal det være oppstillingsplass for en bil på egen grunn utenfor gatelinjen.

§ 7.

I forbindelse med byggemelding skal det på situasjonsplanen være angitt følgende:

a) Plassering av uthus- eller garasjetilbygg, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.

b) Plassering av tørkestativ og søppelspann.

§ 8.

Høyden på gjerder må ikke overstige 80 cm. Gjerdenes utførelse og farge skal på forhånd godkjennes av bygningsmyndighetene.

Bestemmelser for industriområdet.

§ 9.

Adkomst: Det regnes med adkomst fra nordsiden via sekundærveinettet som får tilknytning til hovedveisystemet-O.J.Aalmos

§ 10.

Vanlig boligbygg tillates ikke innenfor området, dog tillates redet boliger (overnattingsrom) som er nødvendig for driften a anlegget (vaktmesterleiligheter etc.)

§ 11.

Jernbaneområdet kan ikke bebygges og skal behandles parkmessig. Lagring og parkering tillates ikke.

§ 12.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal i alle tilfeller skjermes av bygningsdeler, murer, innhegninger eller beplantninger (netting, flettverksgjerder tillates ikke).

§ 13.

Byplanrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle maksimal byggehøyde.

§ 14.

Bedriften skal på egen grunn sørge for garasjer og parkeringsplasser for det antall biler som til enhver tid er bestemt ved vedtekt.

Inntil annen vedtekt skjerper eller reduserer kravene skal den av følgende beregningsmåter som gir størst antall legges til grunn:

a) 1 bilplass pr. 100 m^2 brutto gulvareal.

b) 7 bilplasser pr. 10 ansatte.

Fellesbestemmelser.

§ 15.

Eksisterende vegetasjon skal i størt mulig utstrekning bevares. Det må ikke plantes trær eller vekster som kan volde ulempe for naboer eller den offentlige ferdsel. Langs veger og i vegkryss skal veglovens bestemmelser overholdes m.h.t. beplantnin

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

Midlertidig reguleringsbestemmelse for et tidsrom av inntil 10 år.

Grunn som i planen er regulert til bebyggelse, men hvor kommunikasjons-, vannforsynings-, kloakk eller elektrisitets-forholdene ikke er tilfredsstillende, kan for tiden ikke bebygges.

Stadfestet 28.11.74

Buengvegen 75A

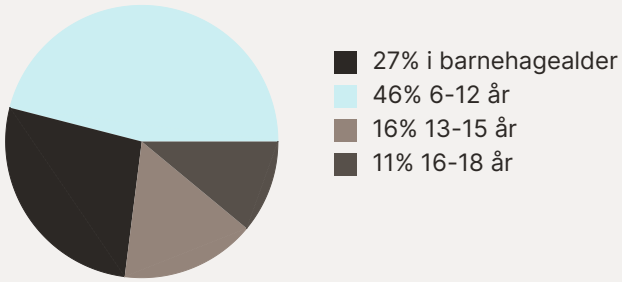
Offentlig transport

Selsbakk stasjon Linje R60, R70	21 min 1.9 km
Nordre Flatåsen Linje 16, 40	1 min 0.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 13 km
Trondheim Værnes	36 min

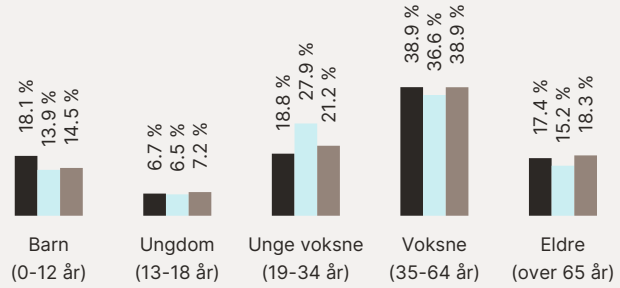
Skoler

Romolslia skole (1-7 kl.) 182 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 710 elever, 41 klasser	23 min 1.8 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 510 elever, 47 klasser	6 min 2.8 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 66 elever, 6 klasser	6 min 2.9 km
Cissi Klein videregående skole	5 min
Heimdal videregående skole 730 elever	5 min 2.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Flatåsen-saup...	147	69
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nedre Flatåsen barnehage (1-5 år) 90 barn	1 min 0.5 km
Buenget barnehage (1-5 år) 75 barn	8 min 0.7 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 42 barn	2 min 1.1 km

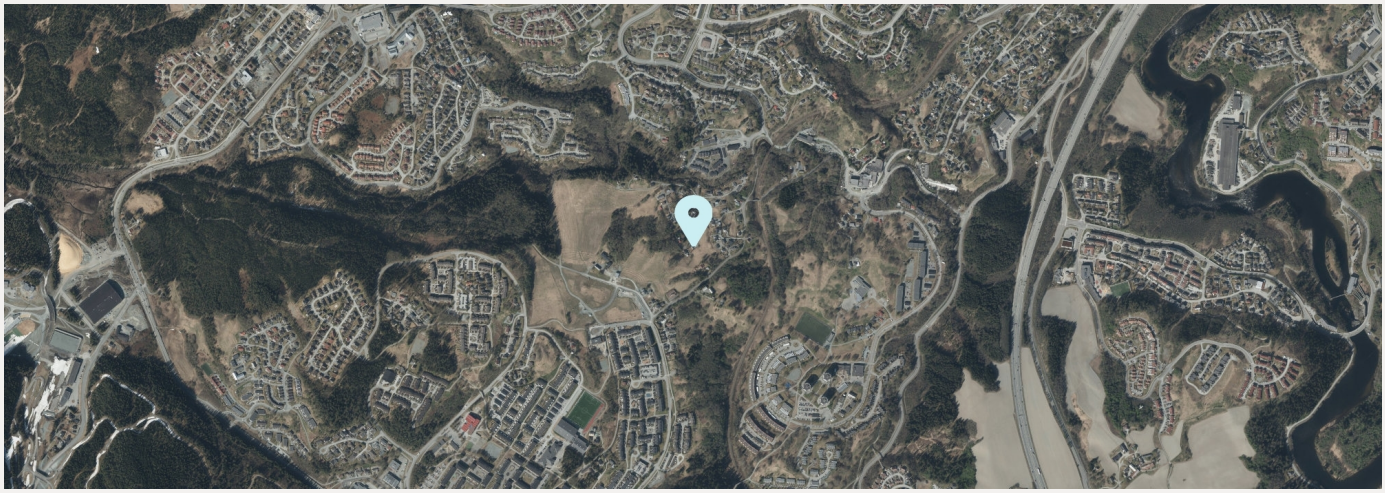
Dagligvare

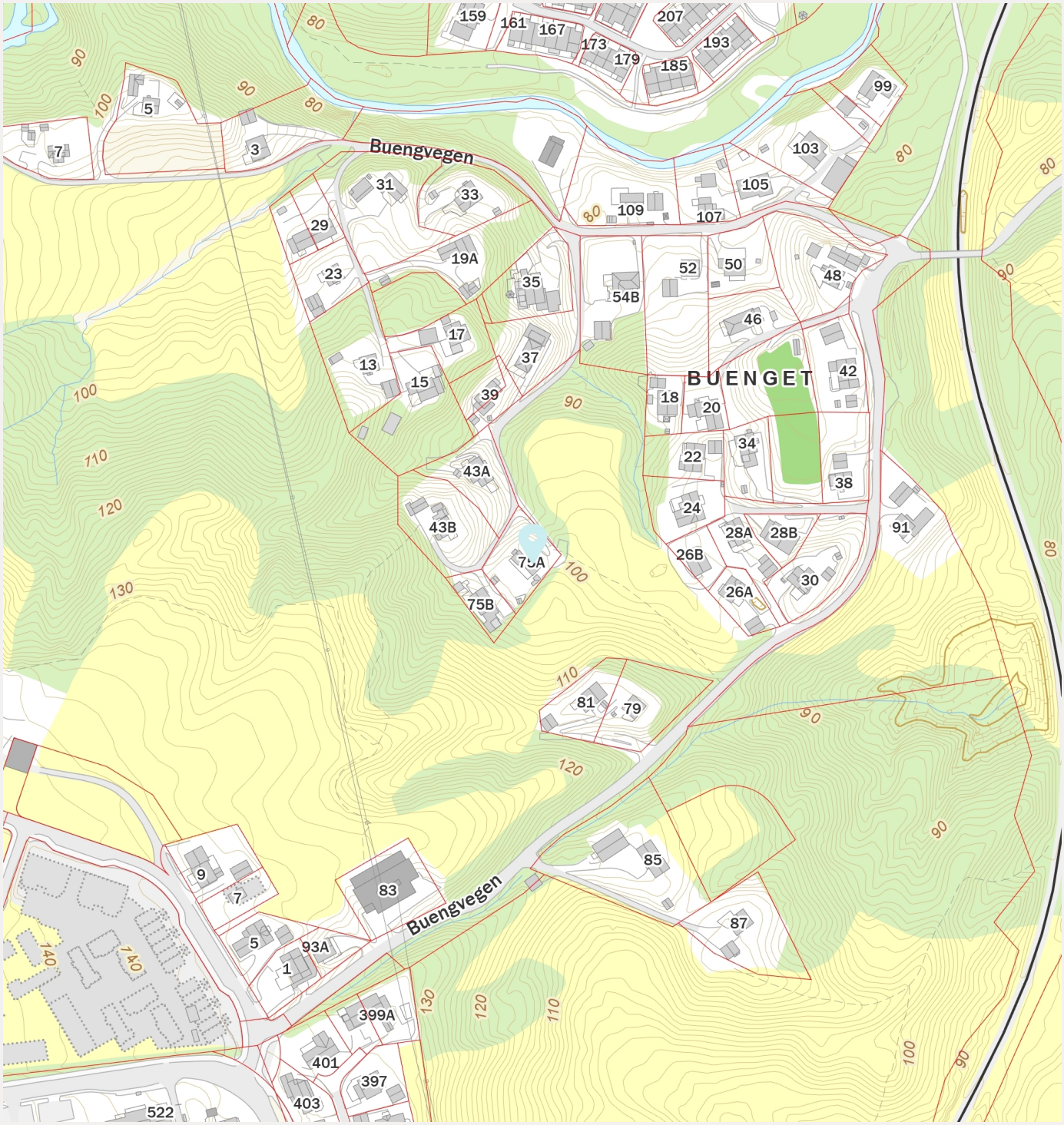
Bunnpris Rydningen PostNord	13 min 1.1 km
Coop Extra Flatåsen	2 min

Sport

Buengvegen balløkke Ballspill	6 min 0.6 km
Selsbakkhøgda volleybane Ballspill	15 min 1.2 km
Fitnesspoint Flatåsen	3 min
3T-Saupstad	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025