General Bangs veg 38
7023 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1955
Hovedbygg BRA:	209 m^2
Hovedbygg BRA-i:	209 m^2
Sum alle bygg BRA:	223 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	209 m^2
Rapportdato:	8.3.2026 (Gyldig til 8.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	17	1	2

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS
ge@tft.no
47294356
General Bangs veg 38
7023 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40622

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at rommet har passert forventet brukstid. Videre bemerkes at det er registrert sprekker i baderomsplater og det vil ved normal bruk være en stor risiko for at det utvikler seg en fuktskade.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring, og terrengforhold.
Støttemur	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert sprekker i støttemur.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring og at det er ved hulltaking i utforet yttervegg under bakkenivå registrert fuktverdier over faregrensen for utvikling av skader.
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av registrert aldrings- og værslitasje på platting og terrasse.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i registrert aldringsslitasje, herunder falmet overflatebehandling og sprekker i treverk.
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at deler av kledningen er avsluttet nært mot terreng, med tilhørende risiko for fuktopptrekk.
Takkonstruksjon og loft	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på treverk på kaldloftet, luftingen av takkonstruksjonen er vurdert som mangelfull eller begrenset og det er registrert at det ikke er benyttet dampsperre.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at både alder og utførelse av taktekking og undertak er ukjent, noe som gjør det vanskelig å vurdere gjenværende levetid og tilstand. Videre bemerkes at det er registrert avskaling av maling på beslag og råteskader på vindskier.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i eldre teglsteinspipe og feieluke med kort avstand til brennbart material.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en eldre kjøkkeninnredning.
Kjøkken - Avtrekk	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en eldre vifte med usikker gjenværende brukstid.
Toalettrom	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Varmesentral	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Det vil være større risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt i tiden som kommer.
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Vaskekjeller	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder og at rommet ikke oppfyller krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.
Oljetank	Tilstandsgraden settes med bakgrunn i at det er ukjent om det fins en oljetank på eiendommen.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dusjrom i 1. etasje er i dag benyttet som toalett. Kott og WC i 2. etasje er i dag benyttet som bad.

Tilbygget fra 1980-tallet mangler rombenevnelse på tegninger fra kommunalt arkiv, og forholdet anses derfor som uavklart. Kommunen kan kontaktes for ytterligere avklaring.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Foreligger midlertidig brukstillatelse fra tilbygg på 80-tallet. Utover dette er det ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Det er registrert rekkverk lavere enn dagens forskriftskrav og deler av trapp som mangler rekkverk. Det er lysåpninger i rekkverk og opptrinn som er større enn forskriftskrav og det mangler håndløper langs vegg.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrasse er lavere enn dagens forskriftskrav.

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

Taktstige på tilbygg er en fastmontert stige og det er etablert plattform for feier. Takstige til pipe på opprinnelig del er en takstige med bøyle over mønet og er ikke godkjent løsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.3.2026

Rapportdato
8.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Einar Mebust (død)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Christoffer Blaalid.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Ekren**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende**

Telefon: **47294356**
Epost: **ge@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **General Bangs veg 38, 7023 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**103**	Bruksnr:	**558**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1955** - Årstall hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med to etasjer over kjeller. Boligen har en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak som er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 2- og 3-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1985	Årstall er hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - tatt i bruk for tilbygg.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	209	209	0	0	57
Garasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	**223**	**209**	**14**	**0**	**57**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**76**	**76** Romfordeling: Stue, boder, gang og vaskekjeller.	**0**	**0**	**9**
1. etasje	**86**	**86** Romfordeling: Vindfang, gang, wc, stuer og kjøkken.	**0**	**0**	**48**
2. etasje	**47**	**47** Romfordeling: Gang, 2 soverom og bad.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**209**	**209**	**0**	**0**	**57**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	49	47	2
Totalt m²	**49**	**47**	**2**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**14**	**0**	**14** Romfordeling: Garasje.	**0**	**0**
Totalt m²	**14**	**0**	**14**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd og det vil være større risiko for nedsatt funksjon i tiden som kommer. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen.

Det er registrert bruk av grunnmursplast rundt tilbygget som er oppfært på 80-tallet, men det er ikke registrert rundt opprinnelig del. Videre bemerkes at det er registrert stedvis fall på terrenget mot boligen.

For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Regelmessig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. Ved gjentatte eller vedvarende vannansamlinger rundt bygningen vil tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning være påregnelig.

Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av utvendig fuktsikring. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at en eventuell redrenering får bukt med eventuelle problemer tilknyttet fuktopptrekk fra grunn.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

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

Det er til opplysning registrert en liten sprekk i overgang mellom støttemur og grunnmur. For ytterligere informasjon se punkt - støttemur.

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er oppført en støttemur ved platting utenfor stue i kjeller.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert sprekker i støttemur. Disse sprekkene har forplantet seg litt inn i grunnmuren også.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å pusse igjen sprekkene i grunnmuren og støttemur, slik at videre utvikling kan observeres over tid. Tiltaket vil bidra til å avdekke om sprekkdannelsen er stabil eller under utvikling. Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagperson ved en eventuell negativ utvikling.

6.4 Rom under terreng

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

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Innvendig utforet yttervegg under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring og at det er ved hulltaking i utforet yttervegg under bakkenivå registrert fuktverdier over faregrensen for utvikling av skader. Videre bemerkes at det er registrert enkelte steder med mineralutslag og avskaling av maling på nedre deler av innvendig grunnmur. Dette er tegn på at nedre deler av grunnmur har vært utsatt for noe fuktvandring. Dette er ikke uvanlig sett opp mot byggemetode på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige, da det ikke er registrert vesentlige tegn til skade. Jevnlig tilsyn anbefales likevel for å kunne oppdage en eventuell negativ utvikling på et tidlig tidspunkt. Dersom det oppstår tegn til endringer, bør fagpersonell kontaktes for nærmere vurdering.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av registrert aldrings- og værslitasje på platting og terrasse. Over tid har påvirkning fra klima ført til sprekker i treverk og slitasje på overflatebehandlingen. Dette gir økt risiko for fuktinntrengning, som kan medføre råte og redusert levetid på konstruksjonen dersom vedlikehold ikke utføres. Videre bemerkes at det er registrert stedvis skjevheter i konstruksjonene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales som et skadeforebyggende tiltak i påvente av utskiftninger.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2- og 3-lags glass. Ytterdør av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er registrert at vinduer/dører er skiftet på slutten av 70-tallet og tidlig 80-tall. Terrassedør i 1. etasje er datomerket 2009. Det er også regsitrert at det er satt inn nye glass i opprinnelig karm i 2007 på enkelte vinduer.

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

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I påvente av utskiftninger anbefales overflatebehandling som skadeforebyggende tiltak.

6.7 Yttervegger

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

Oppsummering av yttervegger	TG-2

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

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at deler av kledningen er avsluttet nært mot terreng, med tilhørende risiko for fuktopptrekk. Videre bemerkes at det er benyttet treklosser som musesperre, noe som begrenser luftingen bak kledningen. Avhengig av klimatiske forhold kan dette være ugunstig, da inntrenging av nedbør eller kondensering vil få sen uttørking, med påfølgende fare for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig tilsyn av kledningen, samt vurdering av å etablere bedre avstand til terreng og sikre tilstrekkelig lufting bak kledningen. Overflatebehandling og utskiftninger ved behov bør påregnes for å opprettholde levetiden.

6.8 Renner og nedløp

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

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Renner og nedløp fremstår i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader.	

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ytterligere undersøkelser anbefales.

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på treverk på kaldloftet, luftingen av takkonstruksjonen er vurdert som mangelfull eller begrenset og det er registrert at det ikke er benyttet dampsperre. Manglende dampsperre vil medføre at lekkasjer av varm fuktig luft med påfølgende risiko for kondensdannelser. Forholdene er ikke uvanlig for eldre konstruksjoner og medfører ikke nødvendigvis problemer per dags dato, men forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell negativ utvikling og fagperson bør kontaktes ved behov.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Siden det ikke er registrert tegn til skader på befaringsdagen, anbefales kun jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak. Vesentlige endringer i bruken av boligen, som økt antall personer og hyppigere dusjing, vil kunne medføre økt fuktbelastning. Det er derfor viktig med regelmessig oppfølging av konstruksjonen.

6.11 Taktekking

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

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at både alder og utførelse av taktekking og undertak er ukjent, noe som gjør det vanskelig å vurdere gjenværende levetid og tilstand. Videre bemerkes at det er registrert avskaling av maling på beslag og råteskader på vindskier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kunne vurdere tilstanden nærmere, anbefales det å innhente mer informasjon om takets alder og oppbygning. Dersom dette ikke lar seg dokumentere, kan det være aktuelt å gjennomføre ytterligere kontroll av tekking og undertak for å avdekke eventuell slitasje eller behov for vedlikehold.

Slitt beslag anbefales overflatebehandlet eller skiftet. Vindskier med råteskader bør skiftes.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element, Tegl

Det er etablert to pipeløp i boligen. Teglsteinspipe i opprinnelig del og elementpipe i tilbygget.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper har ofte behov for rehabilitering grunnet alder og slitasje. Vanlige problemer er sprekker, forvitring og dårlig trekk. Montering av moderne ildsteder kan også medføre kondensproblemer. Det anmerkes også at det er registrert feieluke med kort avstand til brennbart material.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at pipe/ildsted kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en eldre kjøkkeninnredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Modernisering er påregnelig.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en eldre vifte med usikker gjenværende brukstid.

Anbefalte tiltak avtrekk

Naturlig at vifte skiftes ved en oppgradering av kjøkken.

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dusjrom i 1. etasje er i dag benyttet som toalett. Kott og WC i 2. etasje er i dag benyttet som bad.

Tilbygget fra 1980-tallet mangler rombenevnelse på tegninger fra kommunalt arkiv, og forholdet anses derfor som uavklart. Kommunen kan kontaktes for ytterligere avklaring.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Foreligger midlertidig brukstillatelse fra tilbygg på 80-tallet. Utover dette er det ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Det er registrert rekkverk lavere enn dagens forskriftskrav og deler av trapp som mangler rekkverk. Det er lysåpninger i rekkverk og opptrinn som er større enn forskriftskrav og det mangler håndløper langs vegg.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på terrasse er lavere enn dagens forskriftskrav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Taktstige på tilbygg er en fastmontert stige og det er etablert plattform for feier. Takstige til pipe på opprinnelig del er en takstige med bøyle over mønet og er ikke godkjent løsning.

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**

Toalettrommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon og det mangler tilluft ved dør. Dette anses ikke som tilstrekkelig i henhold til gjeldende standard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Bedre ventilering anbefales.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	

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

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Eiendommen selges som et dødsbo og det er ukjent om det er foretatt monteringer på anlegget etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon.

Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.

Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

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

6.19 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Totalvurdering av oljetank	**TG-IU**

Det er rester fra oljefyring i boligen. Tilstandsgraden settes med bakgrunn i at det er ukjent om det fins en oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser må påregnes.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er datomerket 2011.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent servicehistorikk.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskekjeller

Fundament
Plassert på gulv
Årstall
Bereder er av ukjent alder, men fremstår av eldre dato.
Størrelse
Ca. 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å planlegge for en fremtidig utskiftning av varmtvannsbereder.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ikke registrert indikasjoner på at ventilering av boligen er mangelfull.

Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kan endres ved vesentlig endret bruk av boligen, som ved blant annet at flere personer oppholder seg i boligen, hyppigere dusjing og vasking/tørking av klær. Jevnlig tilsyn må derfor påregnes. Da er tung luft og kondens på vinduer som er vanlige indikasjoner på luftutveskling som ikke er tilstrekkelig.

6.23 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom	TG-3

Det er etablert et bad i 2. etasje med belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med et dusjhjørne, badekar og servantskap. Rommet er naturlig ventilert. Det er registrert fall til sluk og vannsikkerheten er ivaretatt med at det er laget en oppkant på belegg under døra.

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at rommet har passert forventet brukstid. Videre bemerkes at det er registrert sprekker i baderomsplater og det vil ved normal bruk være en stor risiko for at det utvikler seg en fuktskade. Det bemerkes også at naturlig ventilering ikke er en tilfredsstillende løsning i henhold til referansenivå.

Anbefalte tiltak

Rommet må oppgraderes i henhold til gjeldende krav for våtrom.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.24 Vaskekjeller

Beskrivelse

Det er etablert en vaskekjeller i boligen med malte overflater på vegger og gulv. Rommet er utstyrt med bereder og opplegg for vaskemaskin.

Oppsummering	TG-2

Vaskekjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og er dermed ikke vurdert som et fullverdig våtrom. Rommets gulv og vegger består av støpt betong med malt overflate, og rommet er ikke tiltenkt regelmessig eksponering for fritt vann på overflatene.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder og at rommet ikke oppfyller krav til våtrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved en eventuell oppgradering anbefales det å oppgradere i henhold til gjeldende forskriftskrav for våtrom.

6.25 Garasje

Beskrivelse

Det er oppført en frittstående garasje på eiendommen. Garasjen har en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med trekledning. Taket er utformet som pulttak og er tekket med metallplater. Det er montert en vippeport av tre. Garasjen fremstår med et behov for vedlikehold og det er registrert noe skjevheter i konstruksjonen samt sprekker i betongen. Utover denne beskrivelsen er garasjen ikke nærmere vurdert i rapporten.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme

enova

Energiattest



Adresse **General Bangs veg 38, 7023 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269800**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **117904237**
Gårdsnummer **103**	Bruksnummer **558**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **209,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **209,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **242,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **250,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **52 414 kWh**



General Bangs veg 38, 7023 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

General Bangs veg 38, 7023 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

SIGNICAT

Egenerklæring til e-signering.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Blaalid, Christoffer Backer-Grø	BANKID	2026-03-12 13:42

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Nylander & Partners avd. Lilleby | Oppdragsnr.: 7260024

Adresse: Generalløytnant Bangs veg 38

Postnr.: 7023 | Sted: Trondheim

Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig: Christoffer Blaalid.

Når kjøpte du boligen? —— | Hvor lenge har du bodd i boligen? —— Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn | Etternavn

Selger 2 Fornavn | Etternavn

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
   - 2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
     Beskrivelse
   - 2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
     ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
   - 2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
     Beskrivelse
   - 2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
     ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
   - 2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja
3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Dokumentet er elektronisk signert av:
Blaalid, Christoffer Backer-Grø

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Dokumentet er elektronisk signert av:
Blaalid, Christoffer Backer-Grø

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Dokumentet er elektronisk signert av:
Blaalid, Christoffer Backer-Grø

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato		Sted

Signatur selger 1:

Signeres digitalt.

Signatur selger 2:

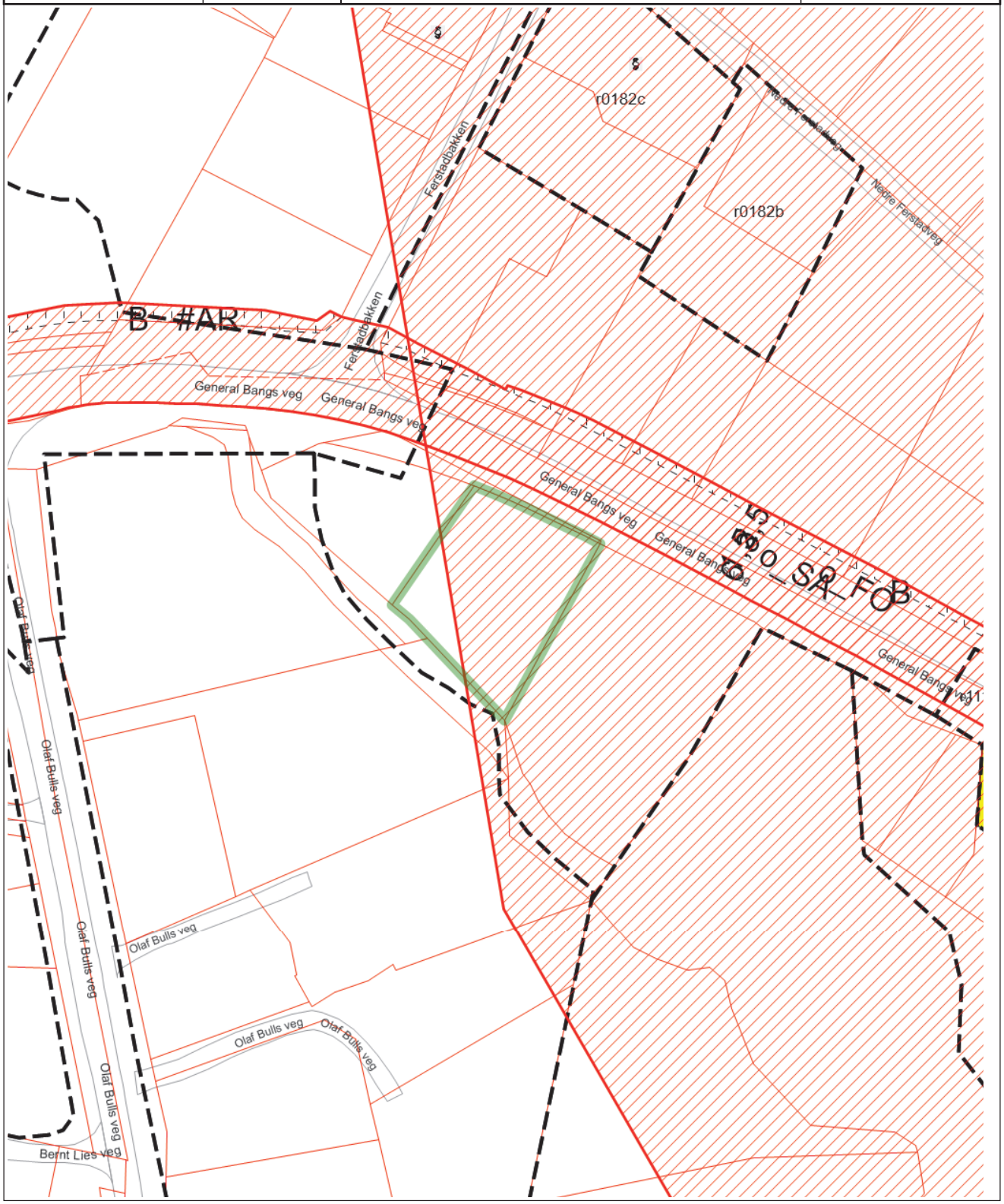
Dokumentet er elektronisk signert av:
Blaalid, Christoffer Backer-Grø

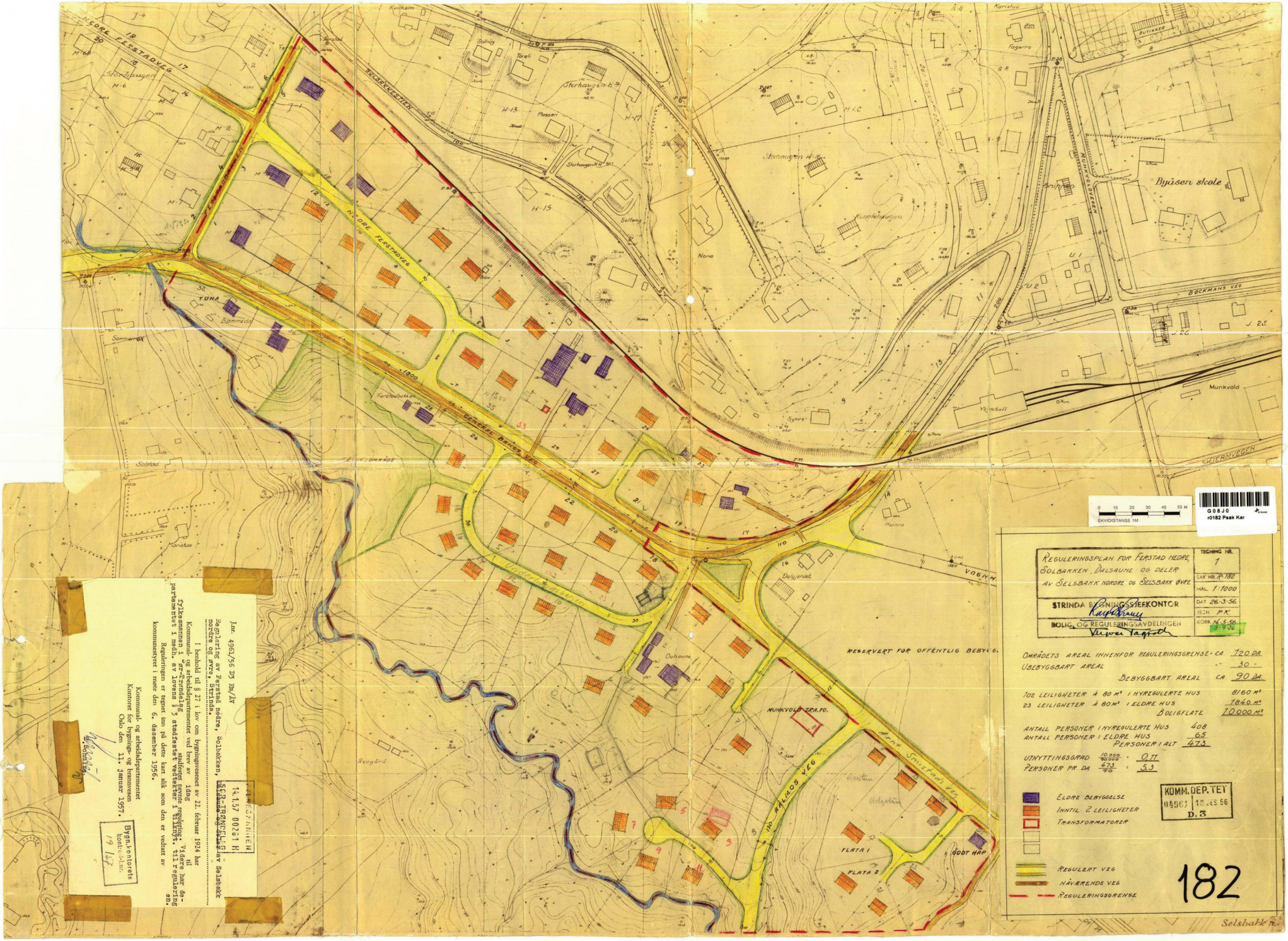
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 558	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	General Bangs veg 38 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000





Reguleringsplan for Ferstad nedre, Solbakken, Dalsaune og deler av Selsbakk nordre og Selsbakk øvre

Tegning nr.	1
Sak nr. A-182	
Mål	1:1000
Strinda Byggingssjefkontor	Dat. 26-3-56
Bolig- og Reguleringsavdelingen	Tegn. P.K.
	Korr. 14.5.56 8.9.56

Områdets areal innenfor reguleringsgrense: ca 120 da
Ubebygget areal " 30 "
Bebygget areal ca 90 da

For leiligheter à 80 m² i nyregulerte hus 8160 m²
23 leiligheter à 80 m² i eldre hus 1840 m²
Boligflate 10000 m²

Antall personer i nyregulerte hus 408
Antall personer i eldre hus 65
Personer i alt 473

Utnyttingsgrad 10000/90000 = 0.11
Personer pr da 473/90 = 5.3

Komm. dep. tet 0490 10. des 56 D. 3

182

Selsbakk n.

Jnr. 4964/56 D3 Hm/Aa

Regulering av Ferstad nedre, Solbakken, Dalsaune og deler av Selsbakk nordre og øvre, Strinda.

I henhold til § 27 i lov om byggingsvesen av 22. februar 1924 har kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 14.1.57 stadfestet ovenstående reguleringsplan, idet eldre lov om fremmelse av byplanlegging av 1. juli 1965 nr. 27 § 3 er trådt i kraft. Reguleringsplanen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 6. desember 1956.

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo den 11. januar 1957.

Bygn.kontorets kontrollmerke 19 157

14.1.57 0021 H

Selbakken

G08J0
r0182 Psak Kar

Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Midlertidig bygge- og anleggsområde


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense


Byggegrense


Bolig

R 182

R 182, st.f. 11.01.57.

Vedtekter vedk. reguleringsplan for Ferstad nedre, Solbakken, Dalsaune og deler av Selsbakk nordre og Selsbakk övre.

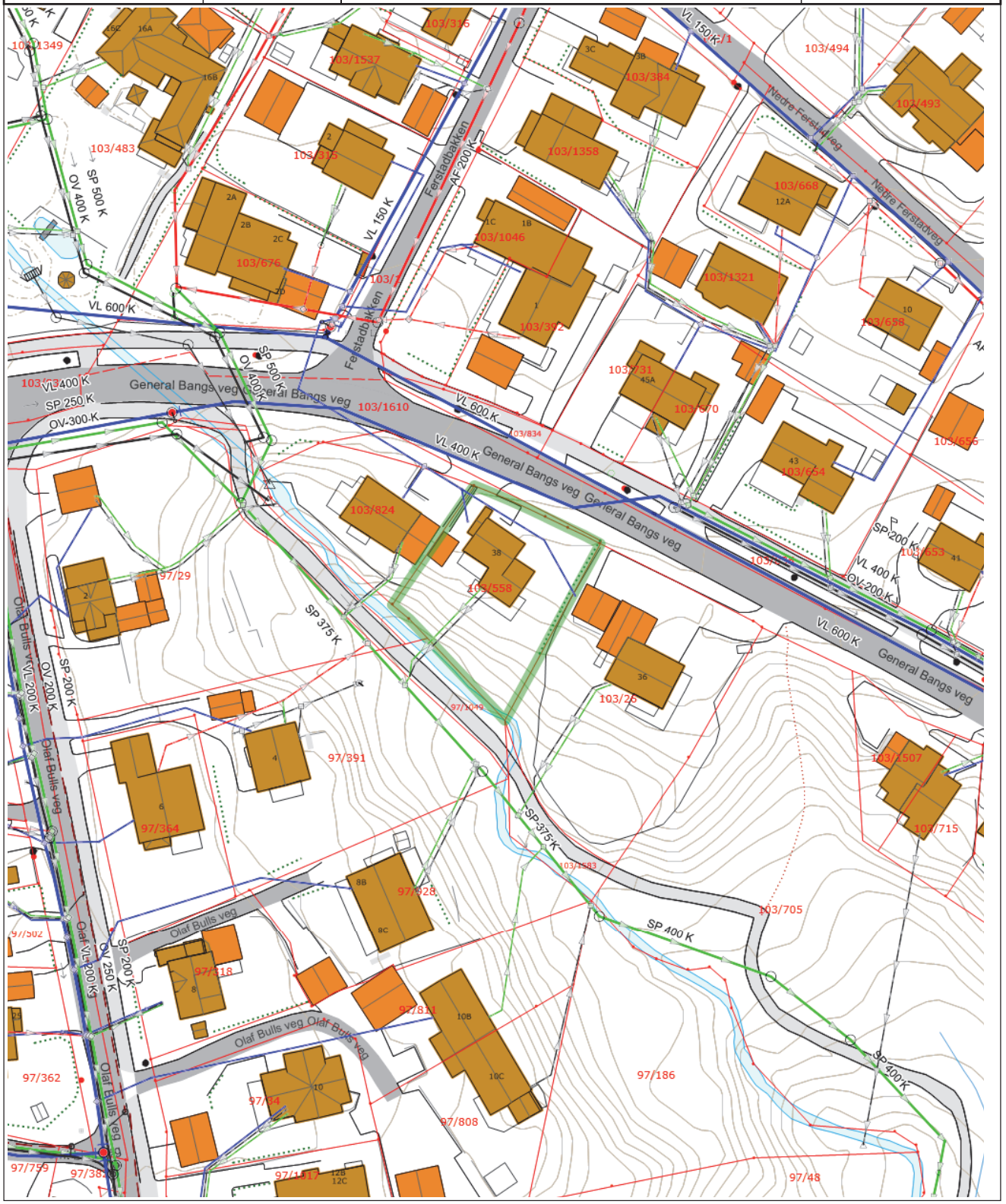
1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over to fulle etasjer og garasjer eller uthus i en etasje.
2. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
3. På hver enkelt tomt må det bare föres opp ett våningshus. Uthus og garasjer må ikke bygges frittliggende, men i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes mere enn to leiligheter.
5. Over 2. etasje er det ikke tillatt å innrede beboelsesrom. Nedskjæring i takflatene tillates ikke.
6. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjönn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.
7. Innhegningen må ikke være over 1 m. höy.
8. Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjönn virker sjenerende for naboer eller for trafikken. Veglovens bestemmelser gjelder for kryss ved offentlig veg.
9. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
10. Unntak fra disse vedtekters punkt 1, 2, 3, 4 og 5 kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Strinda.
11. Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 558	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	General Bangs veg 38 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

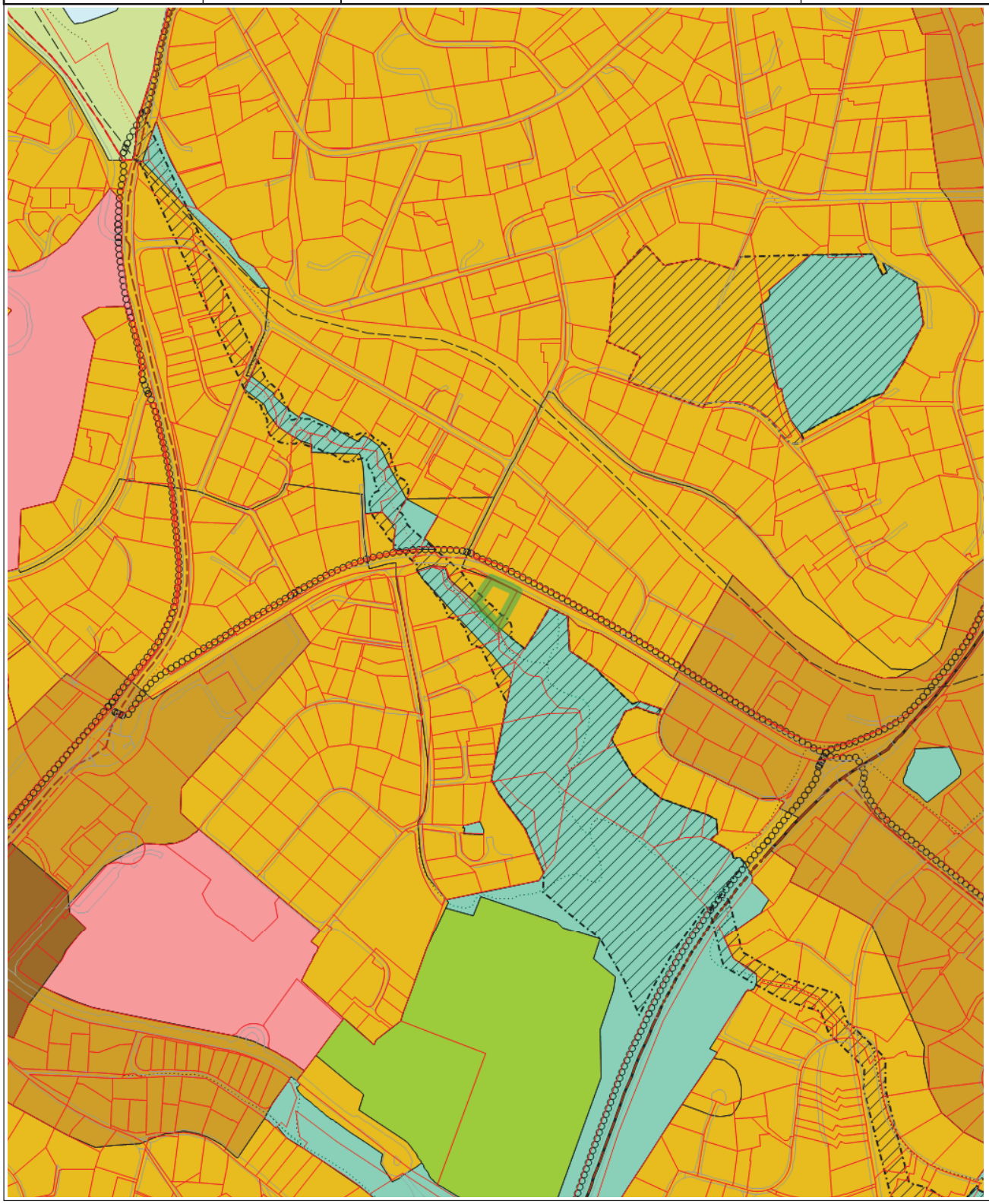
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Innsjøkant
- Forsenkningskurve
- Veg
- Elv
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
-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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 558	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	General Bangs veg 38 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

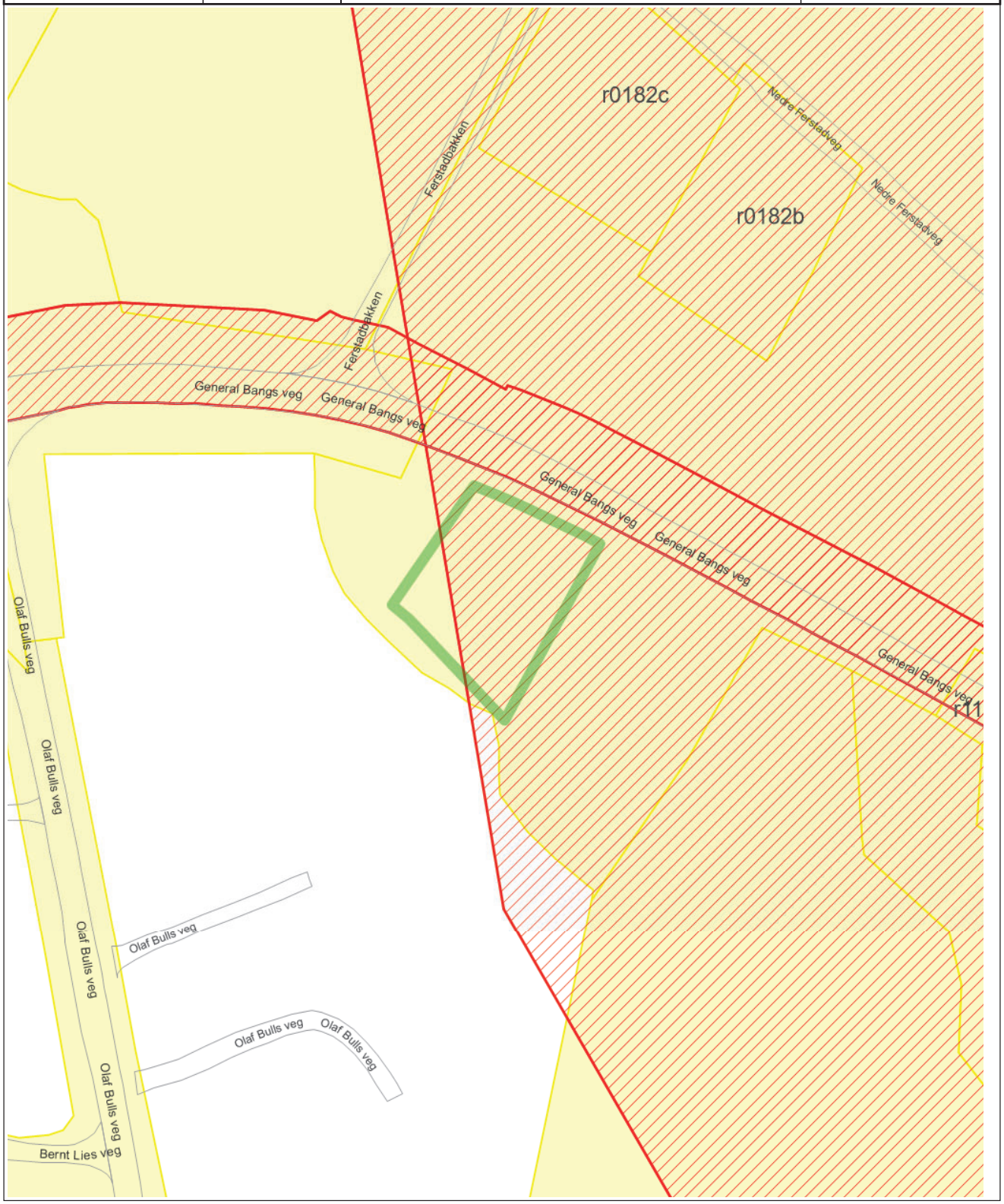
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 558	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	General Bangs veg 38 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

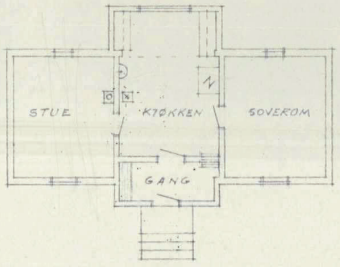

Veg

Kommunalveg gatenavn .

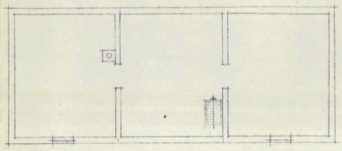
Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

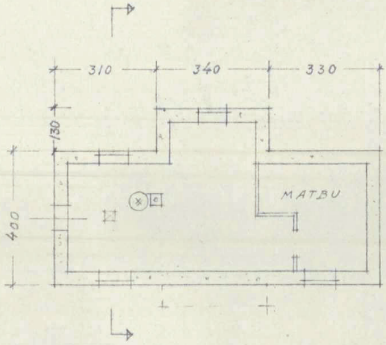
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



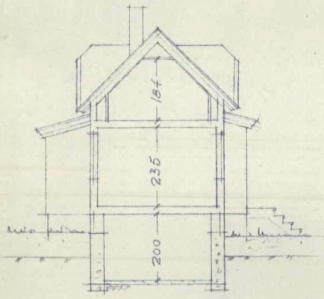
ETASJEPLAN



LOFTPLAN



KJELLERPLAN



SNITT

Sak nr. 000164 Behandlet 22.FEB.1954
STRINDA BYGNINGSRÅD

„Tuna"

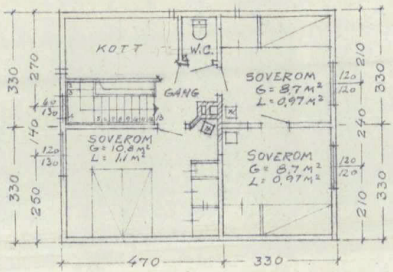
OPPMÅLING

M. 1:100

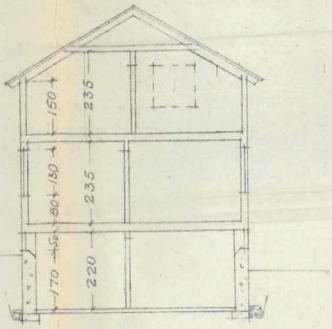
BYÅSEN OKTOBER 53 Kjærvik

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
-7 NOV. 1953
J.NR. 60/54

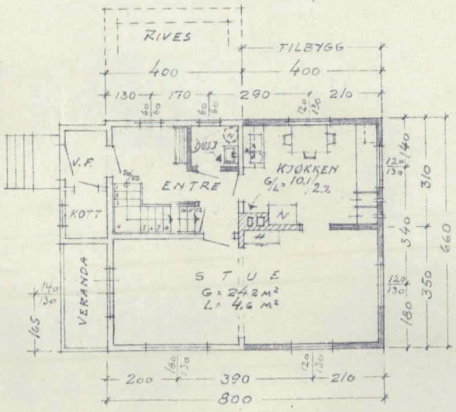
John Hebiet



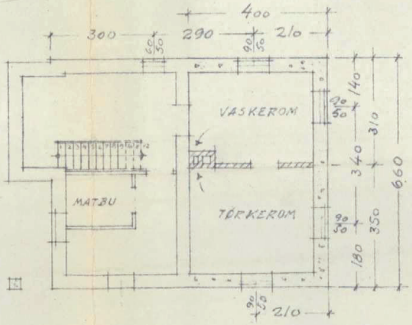
LOFTPLAN



SNITT



ETASJEPLAN



KJELLERPLAN

Sak nr. 000164 | Behandlet 22.FEB.1954
STRINDA BYGNINGSRÅD

„Juna"

OM-OG TILBYGGING

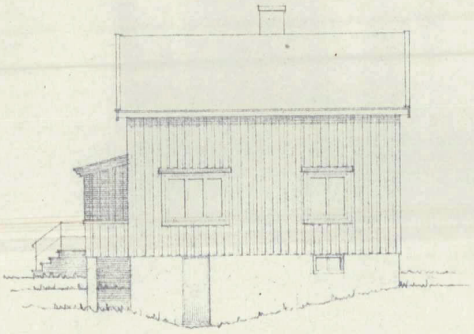
M = 1:100

BYÅSEN OKTOBER 53 KJÆRVIK

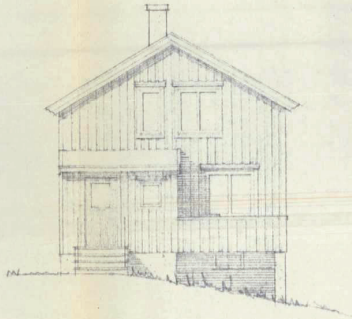
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
-7 NOV. 1953
J.NR. 60/54

Tolm ofslund.

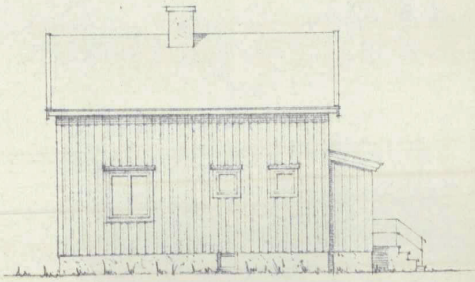
General Bang veg 38.



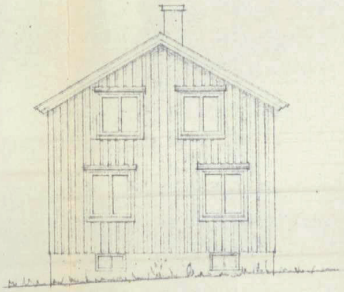
MOT SYD



MOT VEST



MOT NORD



MOT ØST

Søk nr. 00016-4 | Behandlet 22.FEB.1954
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
-7 NOV. 1953

„Trina"

OM- OG TILBYGGING

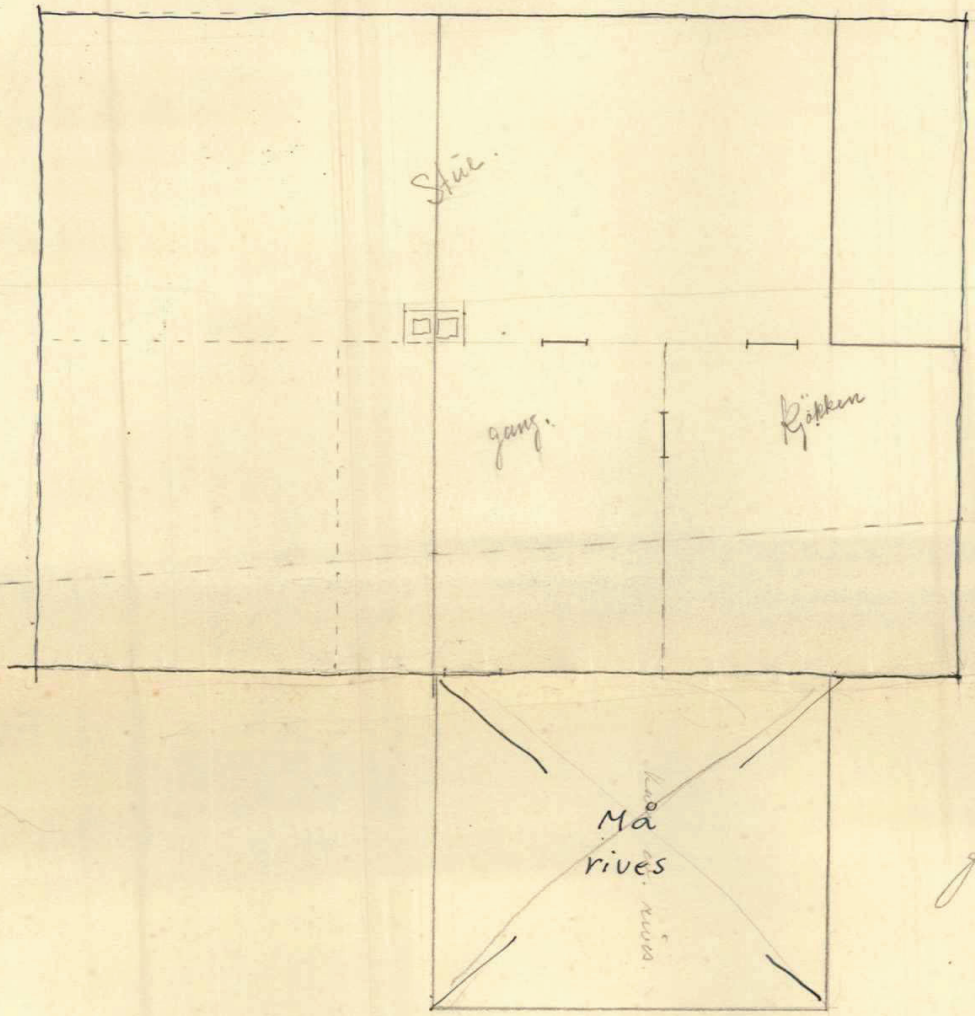
M = 1:100

J.NR. 60/54

Byåsen OKTOBER 53 KJÆRVIK

John Pedersen.

General Bangs veg 38



John Sebast-
Fustad.

Sak nr. 06[illegible]
[illegible]ependiert
22. FEB. 1954
STAVANGER BYGNINGSRÅD

mi.

STAVANGER
BYGNINGSINSPEKTØRKONTOR
- 7 NOV. 1953
INNK. 66

53/848

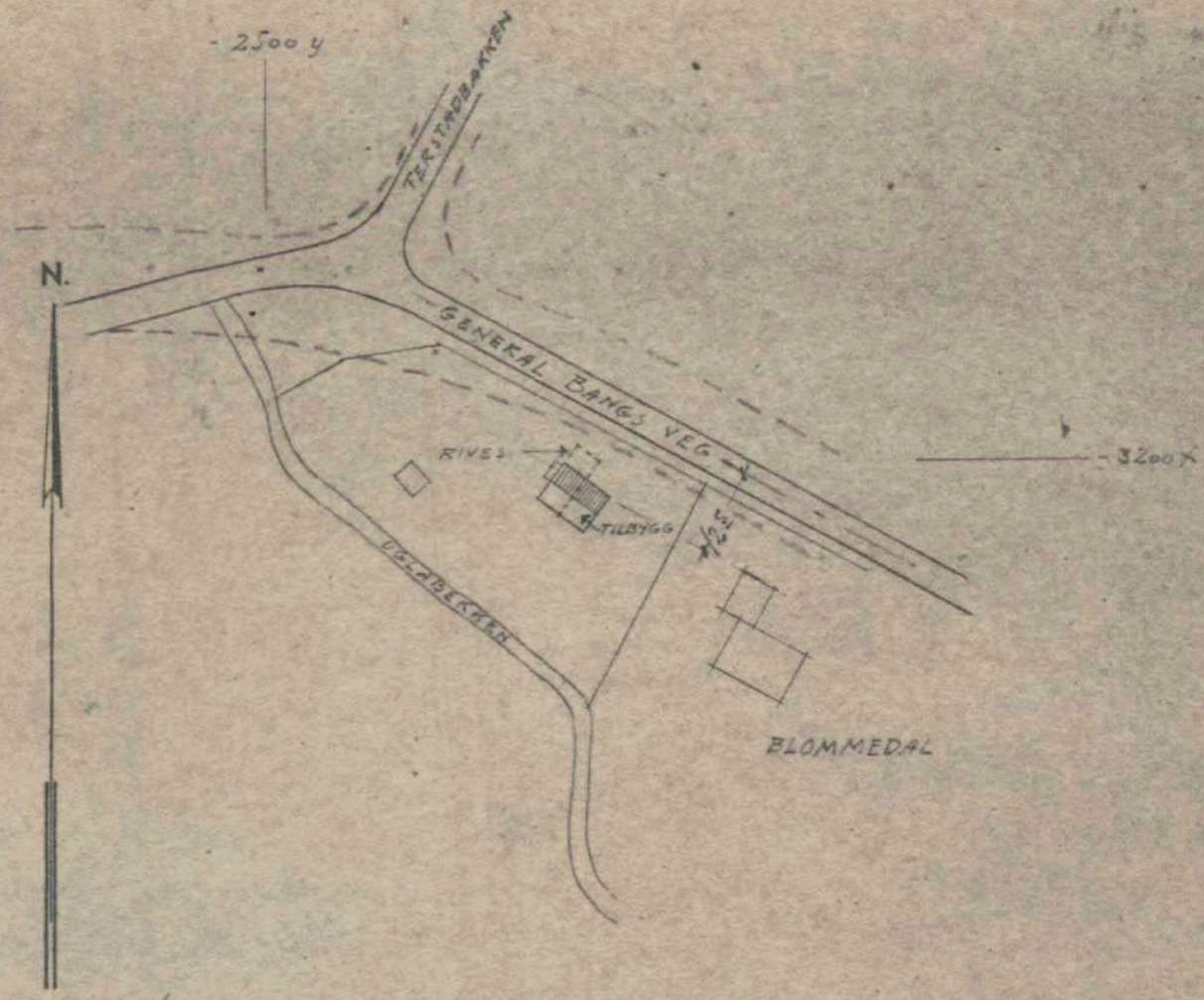
53-8/12

SITUASJONSKART
over

STRINDA KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
KJØPMANNSGATEN 24, TRONDHEIM

AREAL: 1599,63 M² AV BNR. 26
GNR. 103 BNR. 558 PARSELL DISTRIKT: 3 LØPENR.
TOMT: TUNA KARTBLAD: A-12 SAK NR.
Oppm.jnr. 3511 VEDTEKTER:

OPPMÅLINGSVESENET		
Oppt. av.	Tracet	Kontr.



M.st. = 1:1000

Sak nr.	Behandlet
000164	22. FEB. 1954

STRINDA BYGNINGSRÅD

TILBYGGING OG OMBYGGING AV ENEBOLIG
J. MEBUST FERSTAD

Bebyggelsen med utbygg og eventuell nødvendig terrassering av tomten må tegnes inn, og alle nødvendige mål skrives på.

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 1468/78

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Einar Hebust
General Gangs v. 38
7030 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	General Gangs v. 38
BYGGHERRE	Einar Hebust
BYGGEARBEIDETS ART	Innsetting av vinduer

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 5.9.1978

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. 5.9.1978

Arbeidet er besiktiget 12.1.1979

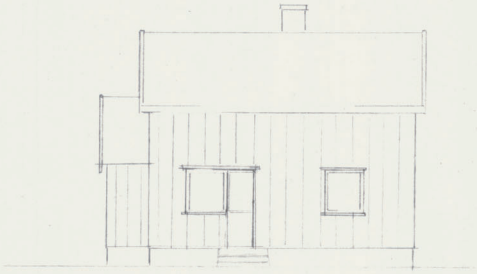
Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

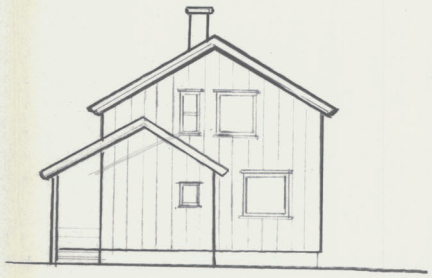
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

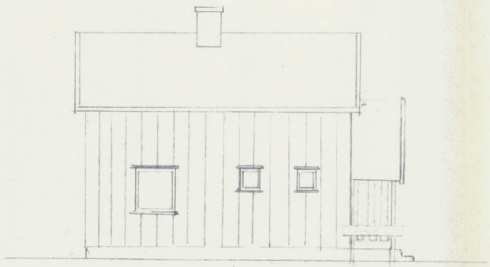
Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

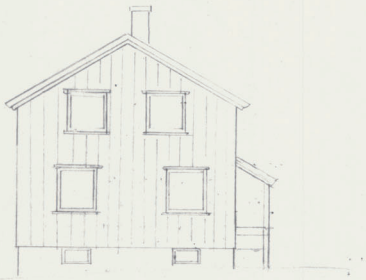
Seksjon for bygningskontroll 12.1.1979

Rolf R. Taabaal.
for Bygningssjef









TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 AUG. 1978
J.NR.
ARK. NR.

"Tuna"
Margit Mehren
General Baugs v. 38.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 732/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Einar Mebust
Gen. Bangsv. 38

7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	General Bangs v. 38
BYGGHERRE	Einar Mebust
BYGGEARBEIDETS ART	Tilbygg

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 20.4.1982

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

Arbeidet er besiktiget ..... 22.06.1983.

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

☒ for nevnte: Tilbygg.

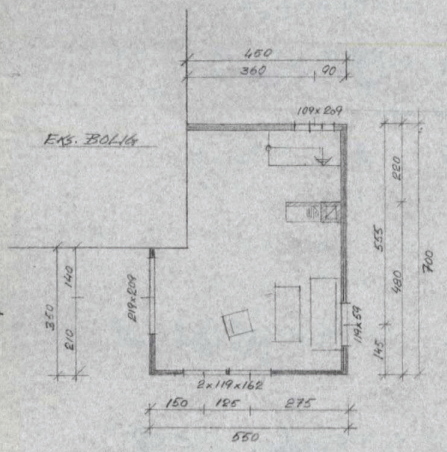
☐ for følgende del av bygg:

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

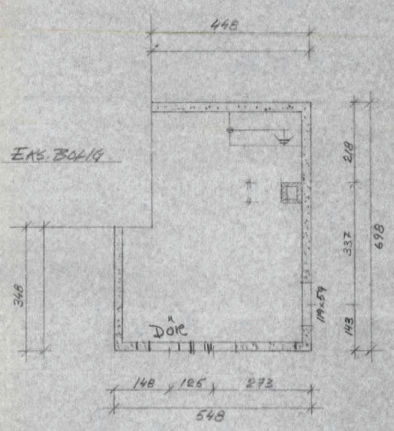
Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll 23.06.1983

Rolf B. Daabach.



PLAN 1. ETG.



PLAN SOKKEL/KJELLER

TRONDHEIM BYGNINGSSENTRAL
MOTTATT
J.NR.

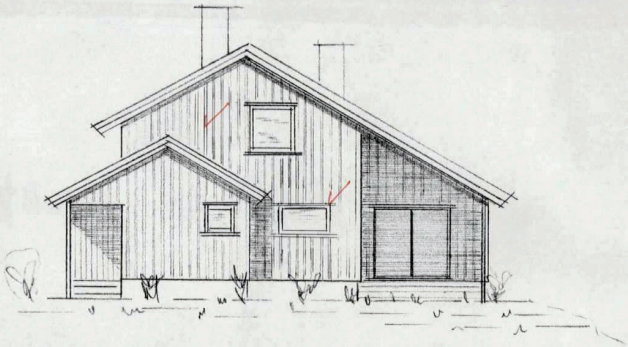
HERR FINAR MEBAST
GEN. BANKS VEI 38
7050 TRONDHEIM

TILBYGG TIL ENEBOLIG.

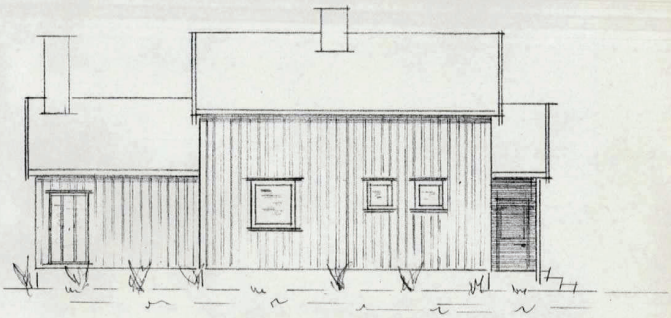
M.: 1/100

Otto Kvigstad

Rev. tegn. godkjent.
Trondheim, 23.08.1982.
Roy B. Dahlen



FASADE VEST



FASADE NORD

REVIDERTE TEGN.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 AUG. 1982
J.NR. .....
ARK. NR. .....

HERR EINAR MEBUST
GEN. BAHES. VG. 38
7000 TRONDHEIM.

TILBYGG TIL ENEBOLIG

M.: 1/100

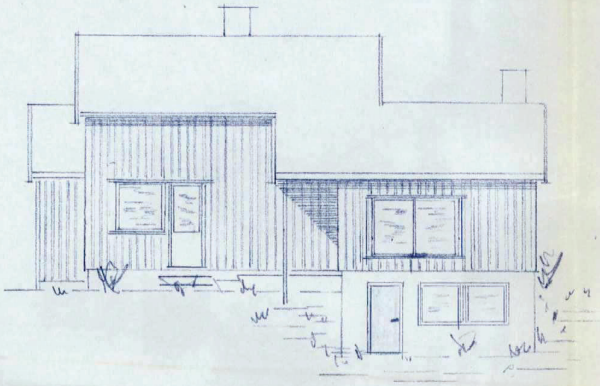
Otto Kvigstad

Revidert tegning.

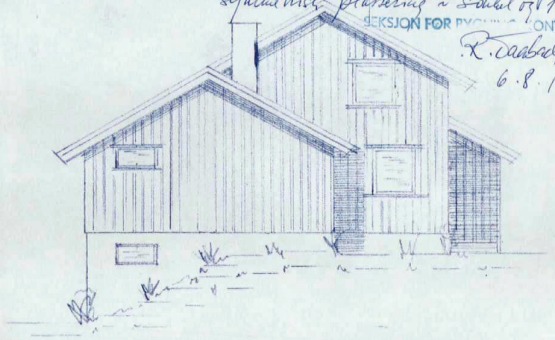
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
05 AUG. 1982
J.NR.
ARK. NR.

Revidert tegn. godkjent ellers komp. med vedr. Plasseringen av vinduer og dør må justeres noe slik at en får symmetrisk plassering i sokkel og 1. etg.

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
R. Eastick.
6.8.1982.



FASADE SYD



FASADE ØST

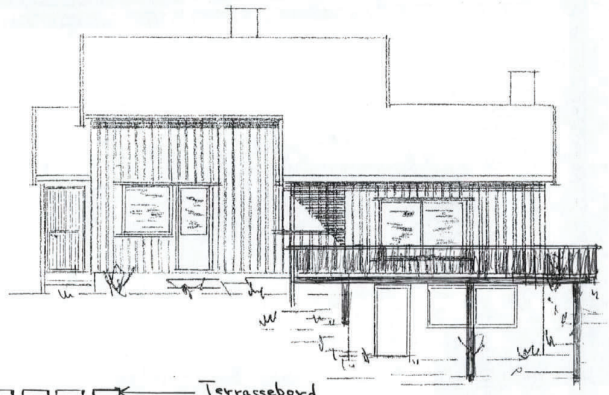
HERR EINAR MIEBUST
GEH. BANGS VEI. 28
7000 TRONDHEIM.

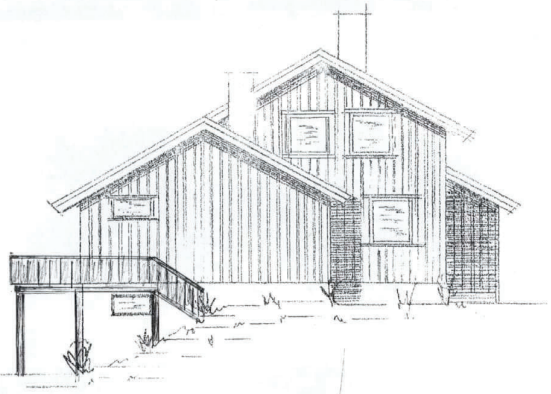
TILBYGG TIL ENEBOLIG.

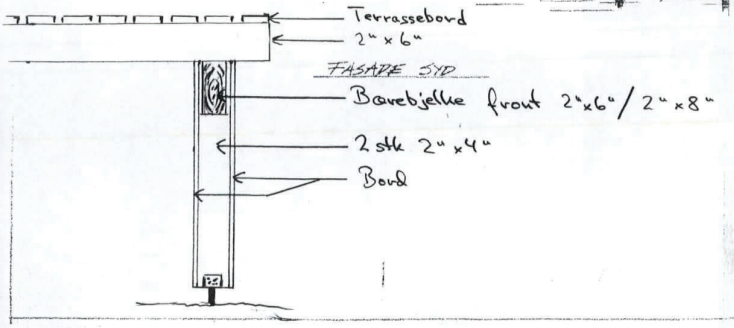
M.: 1:100

Otto Kvigne

TRONDHEIM KOMMUNE
Bygningsrådet
Avd. Sekr.
Kopi Arkiver
Dato: 10 06 93
Reg.nr.
Journal nr. 0229893







FASADE SYD

FASADE ØST

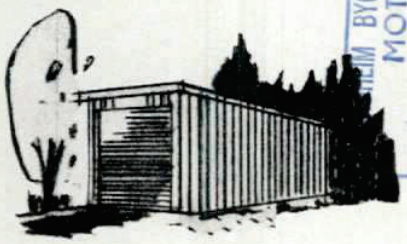
HERR EINAR MEBUST
GEN. BANGS VG. 38
7000 TRONDHEIM.

TILBYGG TIL ENEBOLIG.

Etter endring. M.: 1/100 Otto Kingen

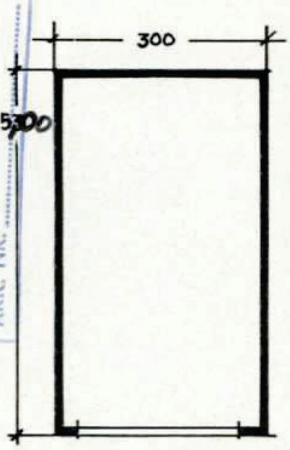
TYPE 1

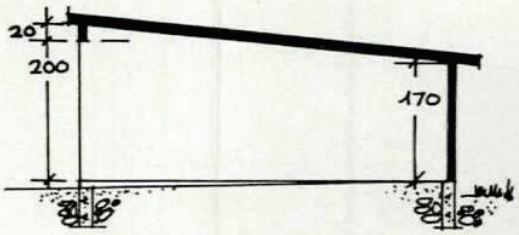
ENKEL



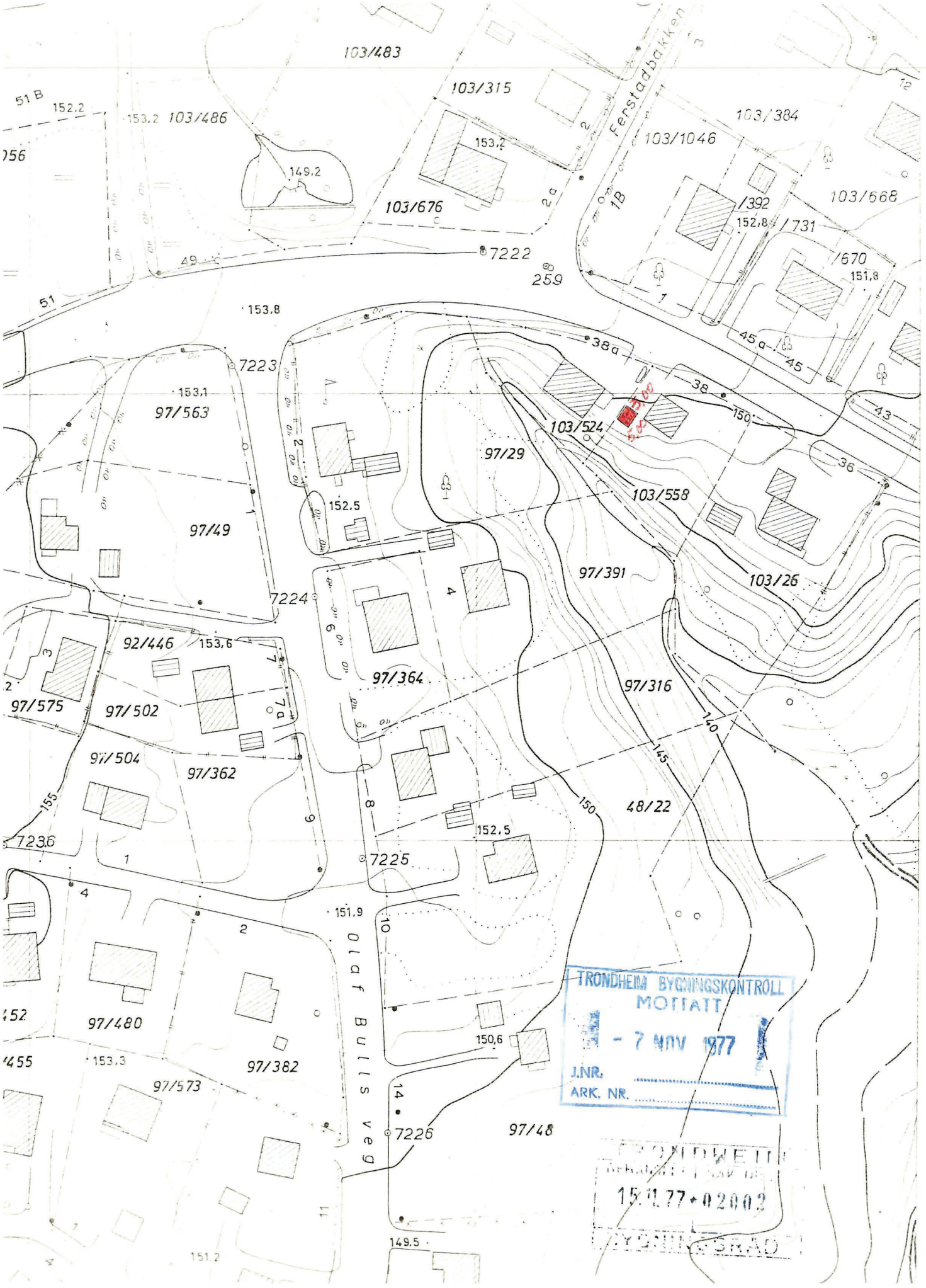
TRONDHEIM
BEHANDLET I SAK NR.
15.11.77 • 02002
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 7 NOV. 1977
J.NR.
ARK. NR.





ORDINÆRT SNITT


103/483
103/315
103/486
103/676
103/384
103/1046
103/668
103/524
103/558
103/26
97/563
97/49
97/29
97/391
97/316
97/364
92/446
97/575
97/502
97/504
97/362
48/22
97/480
97/382
97/573
97/48
Ferstadbakken
Olaf Bulls veg
7222
7223
7224
7225
7226
7236
259
153,8
153,1
152,5
153,6
151,9
153,3
150,6
149,5
151,2
149,2
153,2
152,8
151,8
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 7 NOV 1977
J.NR.
ARK. NR.

DAGBOKFØRT
16. JAN 86 01818
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Vi gir med dette vårt samtykke til at vår nabo i General Bangs vei nr. 38 G.nr. 103 B.nr. 558, kan plasere garasje inntil 2 - to m. fra felles tomtegrense General Bangs vei nr. 36 G.nr. 103 B.nr. 26.

Trondheim den 850703

Odd Fløystad

a/s

Stempel kr. 5,-

Dok.nr. 10685 innbokført 24/9. 66
Trondheim byskriverembete

Undertegnede John Mebust, som eier av g.nr. 103, br.nr. 558 General Bangs vei 38, og undertegnede Einar Mebust, som eier av g.nr. 103, br.nr. 824, General Bangs vei 38 a, gir sitt samtykke til at vannledning legges over våre eiendommer til g.nr. 103, br.nr. 26, General Bangs vei 36, eier Anton Marstrand.

Videre samtykker vi i at eieren av General Bangs vei 36 for fremtiden får anledning til å utføre nødvendige reparasjoner på vannledningen mot å utbedre skader oppstått på våre eiendommer. Verdien av rettigheten settes til kr. 500.-.

Trondhjem, 16. september 1966.

John Mebust
(sign.)

Einar Mebust
(sign.)

Anton Marstrand
(sign.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/301592/107
Attesteringstidspunkt 2026-03-03 14:00

Dagbok nr. 159219 60
Strinda sorenskriverembete

24/3

E r k l æ r i n g .

Undertegnede eier av General Bangs veg nr. 38, gnr. 103, bnr.558, John E. Mebust, erklærer seg herved villig til å avstå dem nødvendige grunn over sin eiendom for utvidelse av General Bangs ve etter reguleringsplan og etter en pris av kr. 7.- pr. m2.

Ulempeserstatning for skråninger m.v. kr. 1.50 pr. m2.

Strinda, den.....1959.

For Strinda Kommune:

for KOMMUNEINGENIØREN I STRINDA

Eier:

John Mebust

as/67

Dagbok nr. 2778 1959
Strinda sorenskriverembete

18/9

Undertegnede, John Mebust, eier av General Bangs vei 38, gnr. 103, bnr. 558 i Strinda,
samtykker i at det på naboeiendommen, General Bangs vei 36, gnr. 103, bnr. 26 blir oppført en garasjebygning som ikke kommer nærmere grenselinjen enn 1,5 meter.

Strinda 12. september 1959
John Mebust

General Bangs veg 38

Nabolaget Ferstad/Munkvold vestre - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Olaf Bulls veg Linje 52, 53	2 min 0.1 km
Ferstad Linje 9	4 min 0.3 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	22 min 1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 6.8 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Dalgård skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	9 min 0.8 km
Hallset skole (1-7 kl.) 434 elever, 30 klasser	15 min 1.4 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	11 min 0.8 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 342 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	13 min 1.1 km
Skansen Videregående Steinerskole	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

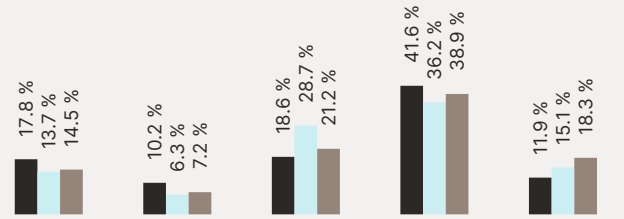
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ferstad/Munkvold vestre	776	316
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dalgårdtunet barnehage (1-5 år) 93 barn	10 min 0.7 km
Myra barnehage (1-5 år) 69 barn	12 min 0.9 km
Munkvoll barnehage (1-5 år) 42 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Dalgård	4 min
Coop Extra Ugla	8 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Trikk

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

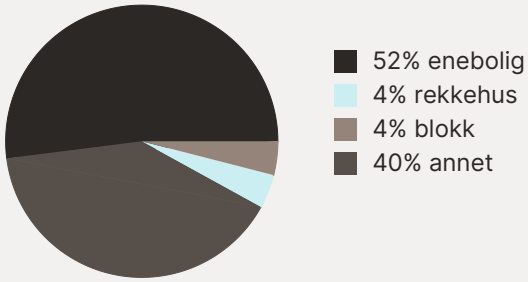
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Vognhallvegen balløkke Ballspill	5 min 0.5 km
Dalgård idrettsanlegg Fotball, friidrett	6 min 0.5 km
3T-Byåsen	13 min
EasyFit Byåsen	17 min

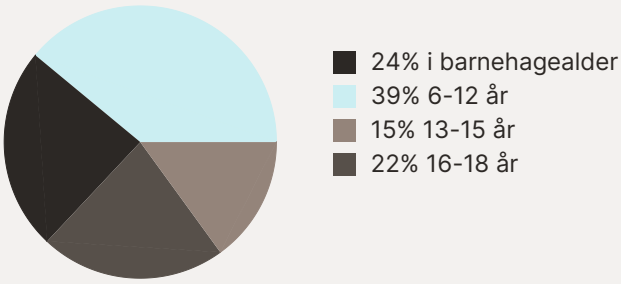
Boligmasse



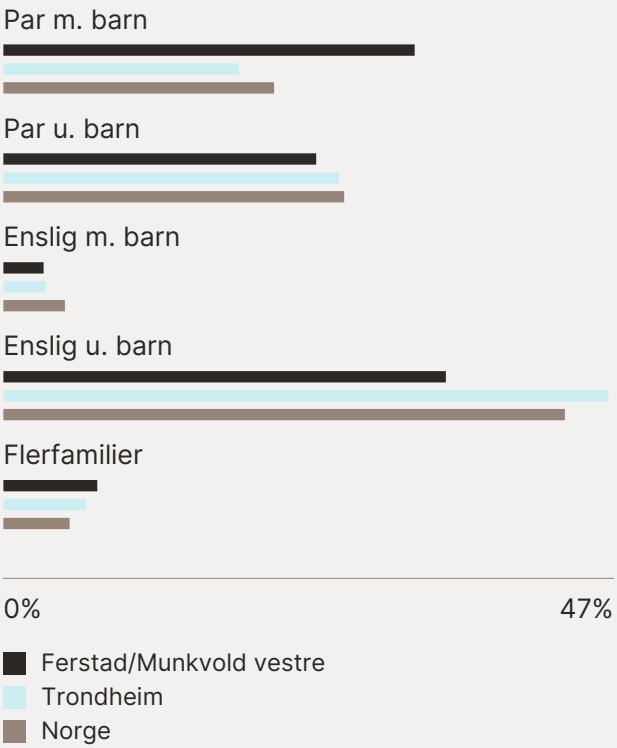
Varer/Tjenester

Byåsen Butikksenter	5 min
Vitusapotek Hallset Hage	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



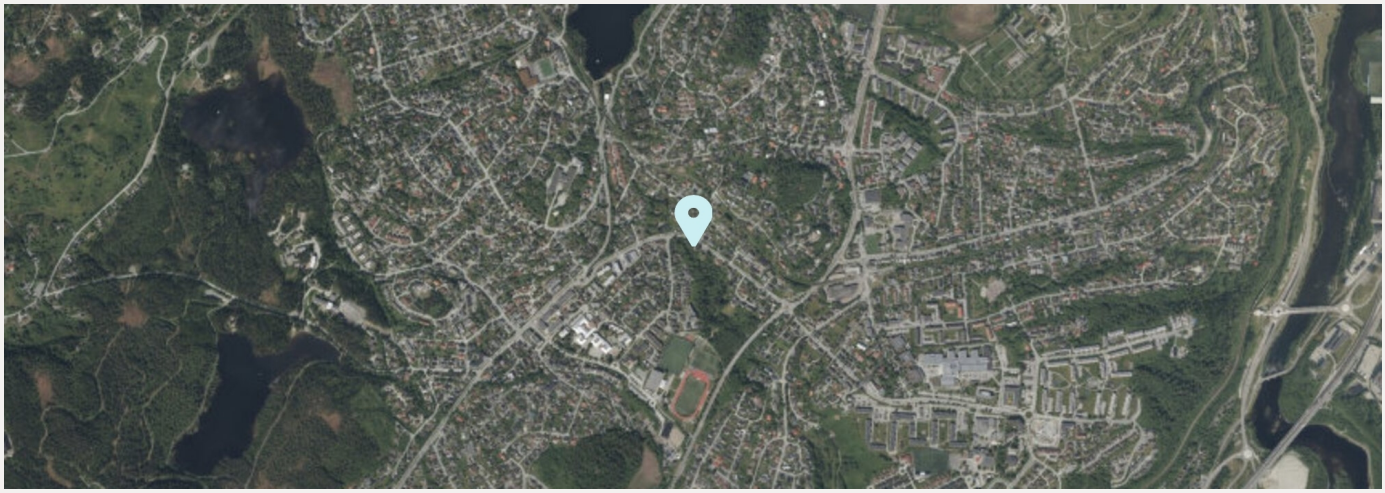
Familiesammensetning

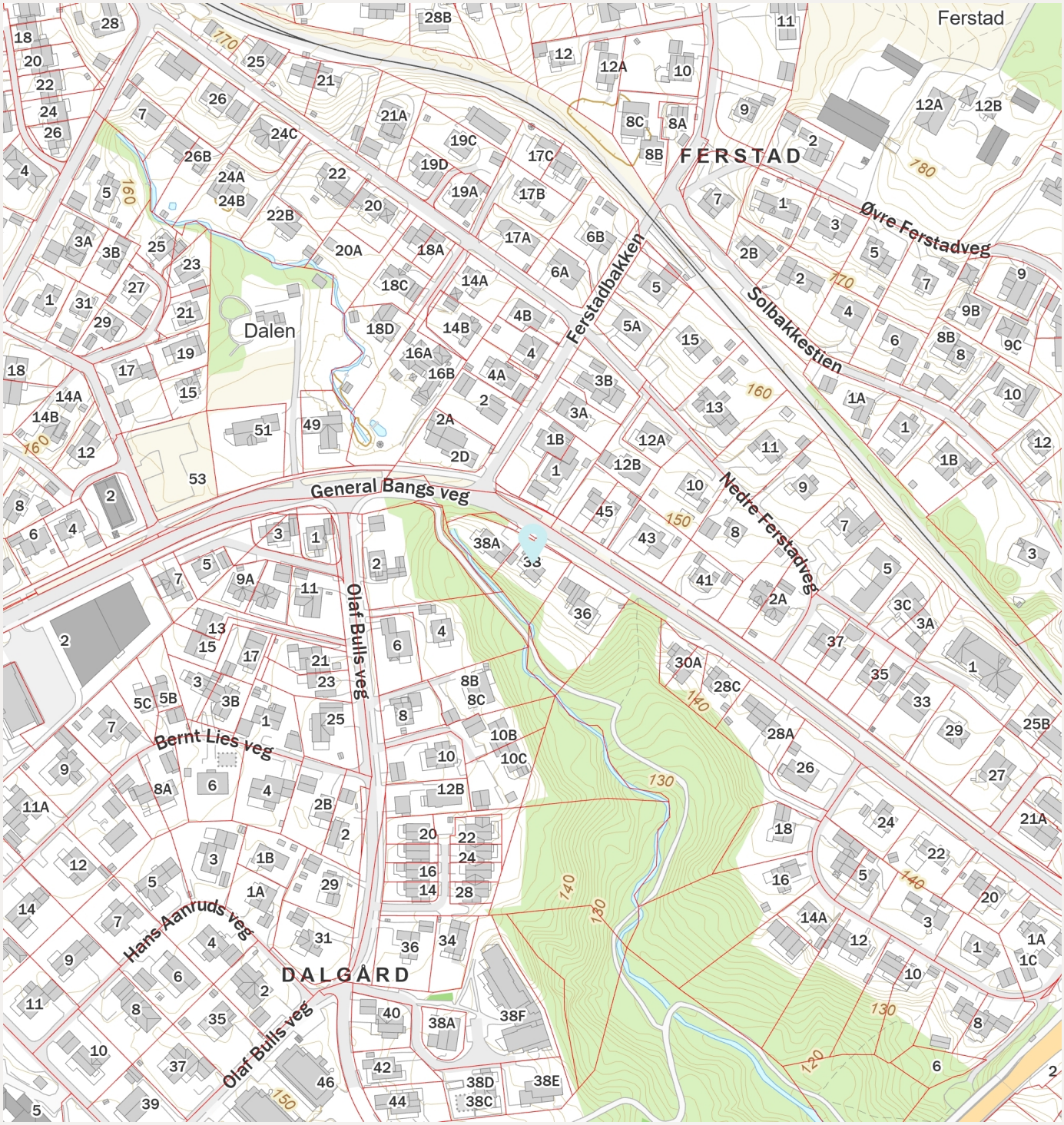


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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 2026





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 2026