



PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

PER LYKKES VEG 14 A

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Attester og byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260175
Adresse	Per Lykkes veg 14 A		
Postnr.	7022	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Tommy Furø		
Selgers navn	Elisabeth Furø		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

6190634

Våtrom

Initialer selger:

T F

E F

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fuget ca 50cm fuge på nytt. Bad nede

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Tommy Furø Huseier

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

T F

E F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

mangefull tetting under beslag balkongdør , utbedret av håndverkere som satt opp huset rett etter overtakelse.

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

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

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:

T F

E F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

har hatt noen reklamasjoner på noen termostater,samt noen spotter. dette har vært reklamasjon som elektrikker som satte opp huset har ordnet opp i.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

har kun mail korrespondanser med elektrikker som bekrefter at de har mottatt reklamasjon samt at de kommer og fikser. alt er utført og ordnet opp i.

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv:

den ene viften i ventilasjonsaggregatet i hybel er byttet på reklamasjon.Tillegsinfo: når det er veldig kaldt ute (-20) så kan det oppstå kondens i ventilasjonsaggregat dette kan være lurt og følge med på når det blir mye dusjing å gradestokken er -20.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

T F

E F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

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

byttet vifte utført av leverandør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kun Mail korrespondanse med leverandør

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Boligen har egen utleiedel denne er godkjent og har alt i orden.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Huset er nytt i 2020 så alt er i orden.

Skadedyr/Sopp/Mugg

Initialer selger:

T F

E F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggekke, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest SaksnummerBYGG-20/80540Tidligere saksnr. BYGG-17/81156 og16/23539

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

det er noe heftelser med private vannledninger. alt ligger offentlig i grunnboka

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

Initialer selger:

T F

E F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Øvrige kommentarer:

er litt knirk nede i kjelleren i den lange gangen , dette kommer mest sannsynlig av at vi har lagt gulvet "i ett" for å unngå skjøter i parketten. denne knirken kommer å går litt som den vil . den kan være dær et år å forsvinne året etter.

Initialer selger:

T F

E F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.08.2026

Signert av Tommy Furø

Signert av Elisabeth Furø

Initialer selger:

T F

E F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes
takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Per Lykkes veg 14 A
7022 TRONDHEIM
5001/97/1152/0/0/0

Rapportdato

03.09.2026

TG 0		3
TG 1		33
TG 2		1
TG 3		0
TG IU		0

PER LYKKES VEG 14 A - 5001/97/1152/0/0/0

Befaring utført den 02.07.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no



Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

PER LYKKES VEG 14 A - 5001/97/1152/0/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

PER LYKKES VEG 14 A - 5001/97/1152/0/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.



Om boligen

Adresse: Per Lykkes veg 14 A , 7022, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/97/1152/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2020

Tomt: 916.90 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Elisabeth Furø, Tommy Furø

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på en etasje over sokkel. Oppført med støpt grunnmur. Hovedkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre, kledd med liggende trepanel. Flat takkonstruksjon som er tekket med asfaltbelegg. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget



Arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Sokkel			
BRA-i 200 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Utleiedel: Entré, stue/kjøkken, vaskerom, 2 soverom, bad. Hoveddel: Gang/trapperom, vaskerom, 4 soverom, bad, 3 boder.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

1.etasje			
BRA-i 141 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 65 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, toalettrom, soverom, bad, stue/spisestue/kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal 2 terrasser.

Frittstående garasje			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 37 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Oppstillingsplass/bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Sum areal			
BRA-i 341 m ²	BRA-e 37 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 65 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 378 m ²			



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

1

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Etasjeskiller/gulv på grunn: Det ble avdekket stedvis knirk i gulv i sokkeletasjen ved trappen. Selger opplyser om at parkett er lagt over avrettet gulv med varmekabler.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**0**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

25.08.2026



Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Byggegodkjente tegninger er gjennomgått uten at det ble avdekket avvik fra dagens bruk.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?

Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest datert 14.10.2020.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei



Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmuren er innvendig plateslått og utvendig kledd med liggende trepanel og sementplater. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?

Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt. Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei



Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Er det oppforede gulv?

Ja

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er gjort visuell kontroll i kombinasjon med bruk av fuktsøker uten at det ble registrert tegn til fukt i kjelleren.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Balansert ventilasjon.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Ved fuktsøk på vegger under terreng ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Ingen synlige tegn til fukttinnslag på fritt eksponert flater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning.



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Isolerte ytterdører. Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Formpressede innerdører med speil.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Kommentar:

Fallforhold på underliggende tekking er ikke kontrollert.

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Terrasse som er tekket med asfaltpapp/membran og ned trelemmer/terrassebord. Det innredet rom i sokkel under terrassene. Det ble ikke registrert tegn til svikt i tekkingen ved visuell kontroll av disse rommene. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold av terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

HMS vurdering

Ingen sikkerhetsavvik ble advekket på terrasse med rekkverk på baksiden.



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Flatt tak

Inspisert fra:

Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 1.etasjen.

PER LYKKES VEG 14 A - 5001/97/1152/0/0/0



Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Asfaltpapp

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Er undertak over 13 år?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Ingen skader eller avvik avdekket på gesimsbeslagene. Lufting vurderes å være ivarettatt med luftspalter i innfestingsbeslagene.

PER LYKKES VEG 14 A - 5001/97/1152/0/0/0

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 1 

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Plastsluk med klemring under dusjkabinett. Mansjett ikke synlig.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?

Nei

Kommentar:

Det er ingen overflater som grenser mot kald sone.

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterner?

Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det dusjes i lukket kabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Ingen konstaterte fuktskader.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

PER LYKKES VEG 14 A - 5001/97/1152/0/0/0

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 1 

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til punktering av diffusjonssperre.

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterner?

Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?

Nei

Kommentar:

Det foreligger ikke synlig drenshull for lekkasjevann. Det henvises til kontrollerklæring med sluttrapport fra tredjepartskontrollen. Der ble dagens løsning godkjent uten drensspalte. Det antas da at sisternen dreneres tilbake i toalettet.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon innsisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 1 

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 35 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Plastsluk med klemring under badekar og i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?

Nei

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterner?

Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuelt kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.



Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Isolert stålpipes

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?

Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)

Ja

Kommentar:

Vedovnen kan installeres min 170 mm fra brennbart materiale i følge FDV-dokumentasjonen. Den er plassert 210 mm fra bakveggen i dag.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Boligen har en isolert stålpipes fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Ildsted i form av lukket vedovn. Vedovn ble ikke funksjonstestet.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

HMS vurdering

Ingen sikkerhetsavvik ble avdekket ifm ildsted og pipes.



Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Det ble avdekket stedvis knirk i gulv i sokkeletasjen ved trappen. Selger opplyser om at parkett er lagt over avrettet gulv med varmekabler.

Årsak/konsekvens

Gulvet er lagt over et såpass langt/stor område uten bevegespalte, noe som gjør at man opplever knirk ved trappen når gulvet vander.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja



Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje

Ingen skader avdekket på trappen.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Trappen er eldre enn 5 år med normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

HMS vurdering:

Det mangler håndløper på vegg.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Rommet har flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Rommet har flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling med downlights. Av installasjoner er det opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**TG 1** **Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal.

Totalvurdering av ventilasjon:**TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader eller avvik avdekket ifm avtrekk på kjøkken.

Årsak/konsekvens

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og benkeplate i komposittstein.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1 

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk integrert på platetopp.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1 

Kommentar:

Matos føres ut gjennom kanal. Avtrekk fungerte som normalt.

Årsak/konsekvens



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft**Plassering av luftaggregat:****Totalvurdering på ventilasjon****Kommentar:**

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Det er eget aggregat på vaskerom i utleiedel i sokkel. Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er hovedstengekran lokalisert?

Ja

Kommentar:

Hovedkran er etablert i teknisk-rom i sokkel.

Er hovedstengekran funksjonstestet?

Ja

Kommentar:

Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?

Ja

Kommentar:

Det registreres kondens på hoved vanninntak.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1 

Kommentar:

Vannrør av typen rør-i-rør. Avløp av plast. Det er installert rørskap på vaskerom i utleiedel og på de øvrige badene i boligen. Det er føre drenerør fra skapet med "siklemikk" på vegg. Hovedskap til rører er installert i teknisk-rom i sokkel. Det ble avdekket noe kondens på rør på hovedinntaket.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder på 113 liter, produsert i 2020 er installert på vaskerom i utleiedel i sokkel. Sikkerhetsventil er i tilknytning til sluk. Varmtvannsbereder på 190 liter, produsert i 2020 er installert på teknisk-rom i sokkel. Sluk i gulv.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik avdekket ifm berederen. Lekkasjesikring vurderes å være ivaretatt.

**Hva slags oppvarming har boligen:**

vedovn

Kommentar:

Elektrisk oppvarming i form av varmekabler og panelovner.

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Totalvurdering oppvarming:**Kommentar:**

Boligen er oppvarmet med varmekabler i gulv og panelovner. Oppvarmingskilder ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Vaskerom (Utleiede), Teknisk-rom (Hoveddel)

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?

Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

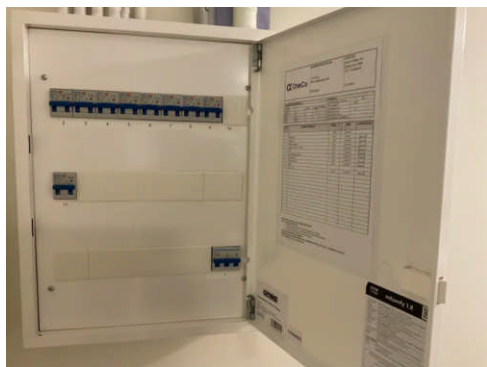
Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering

23 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)

Nei

Kommentar:

Selger opplyser at det ikke har vært skadedyr i boligen.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner

Ingen tiltak nødvendig.

PER LYKKES VEG 14 A - 5001/97/1152/0/0/0

24 Frittstående garasje

TG 1

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Garasje er oppført med støpt plate på mark. Hovedkonstruksjonen i bindingsverk av tre, kledd med liggende trepanel. Flatt tak som er tekket med asfaltbelegg. Leddport. Ingen skader eller avvik avdekket på bygget.

Per Lykkes veg 14 A Sokkel



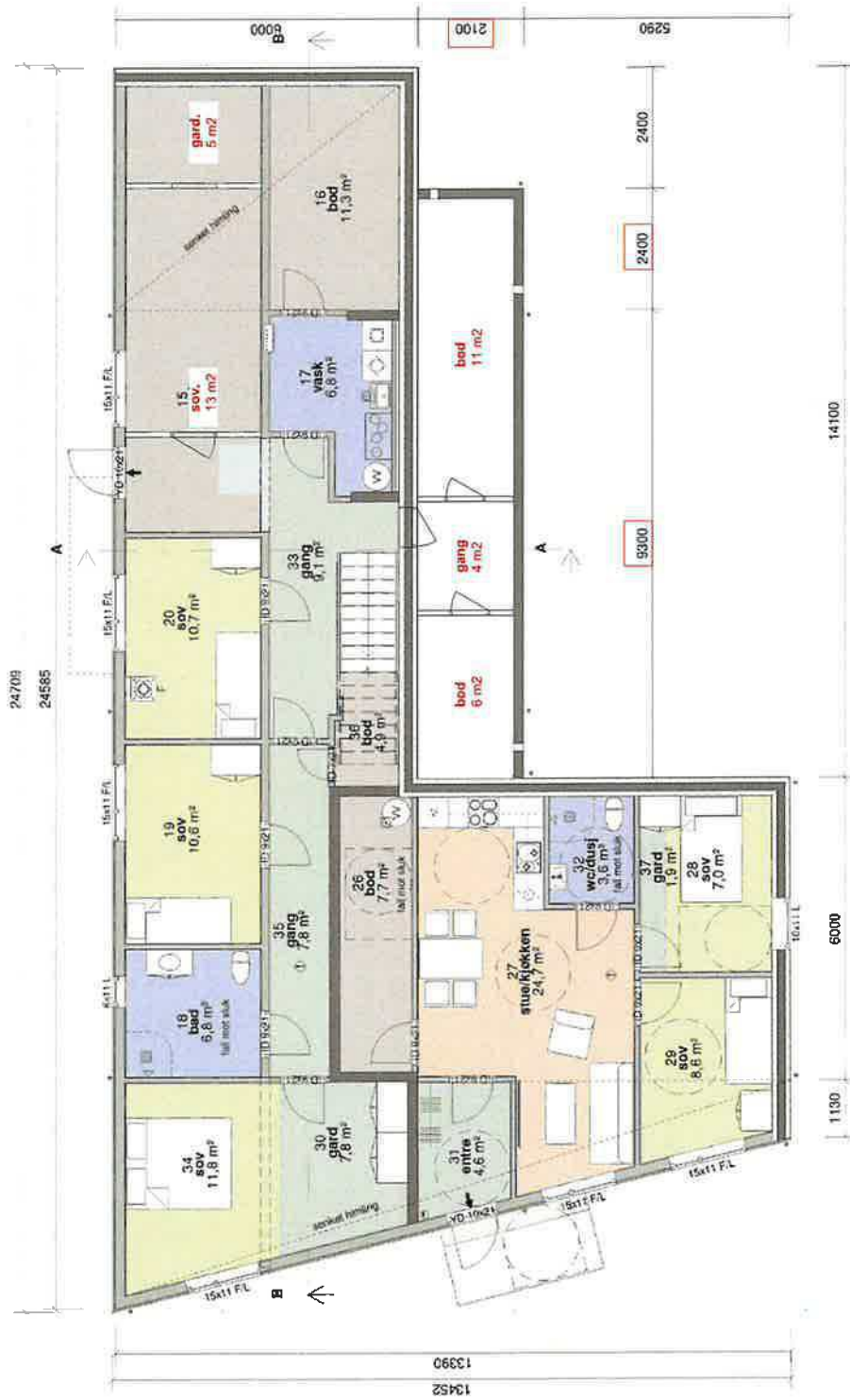
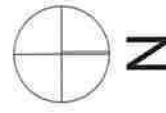
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Per Lykkes veg 14 A

1. etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

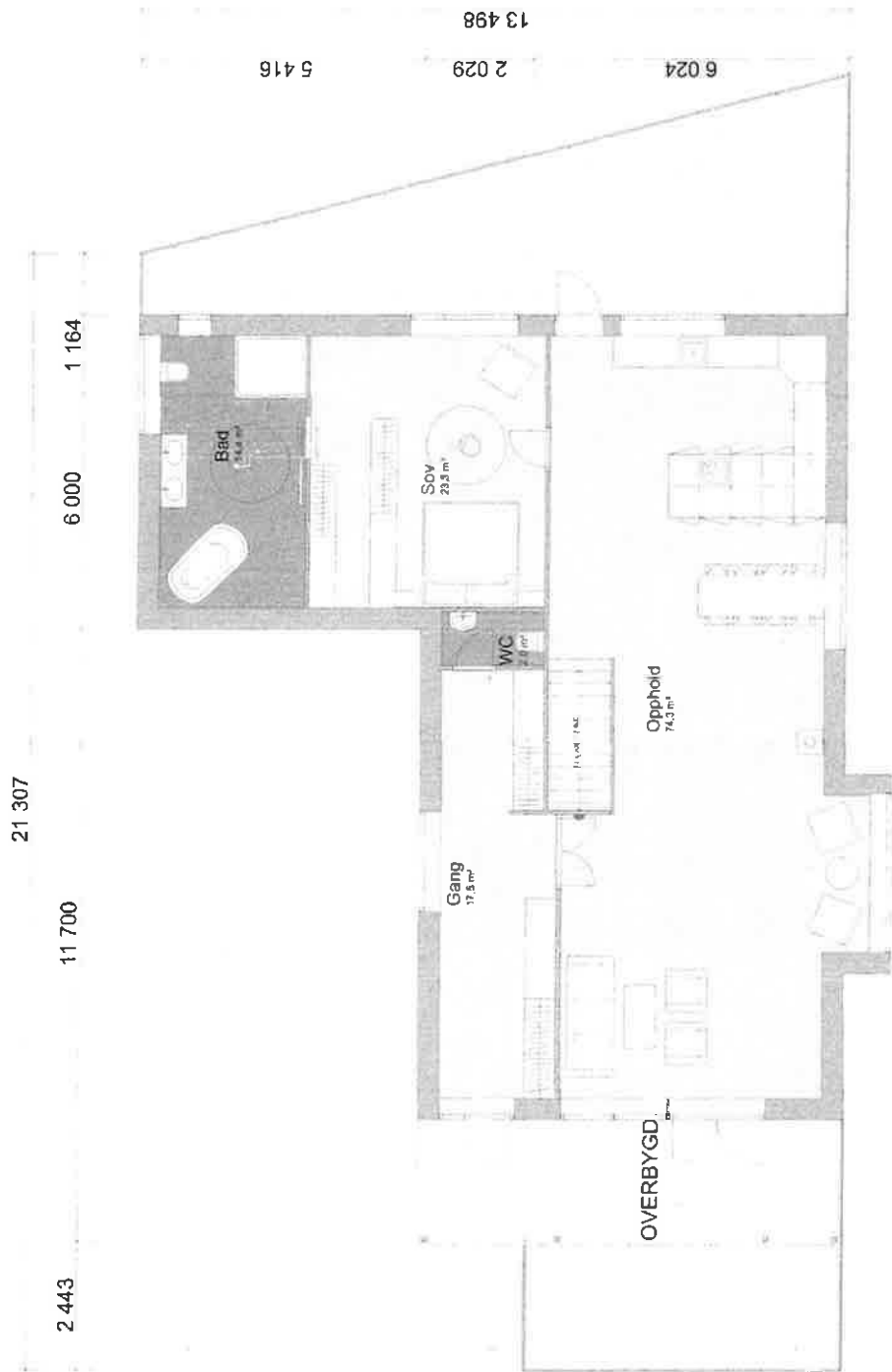


Elisabeth & Tommy Furø		Målestokk	Dato	09.10.19	
Enebygg med bilgarasje		Tegnet	ib	ib	
På Lykkes veg 14 A/B		Kont.	Nidarvoll	Nidarvoll	
		Prosjekt status	Rev.	A	
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original	
		Skisse	A-04	A-04	
		Tittel	Plan underetg	Plan underetg	



Helvig Hus AS
Jærenveien 1250, 4376 Helvik
51 46 16 00
h@helvighus.no
www.helvighus.no

Rev. A: utgave med av endringer, i samt endring av
kontrollen



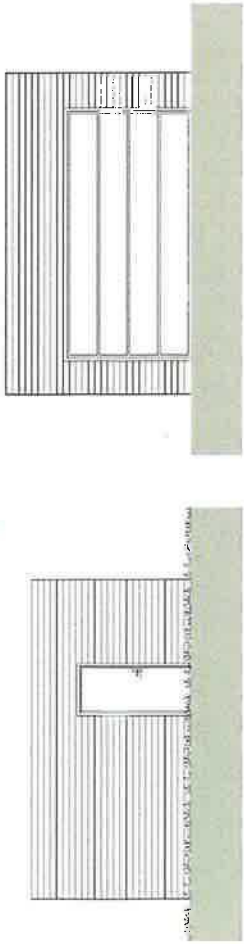
Siv.ark. Lisa Asmervik
Falkenborgvein 9,
Sirkus shopping 3. etg.
7044 Trondheim
m.93029982

Rev. 21.04.2016
DATO 04.03.2016
TEGNET AV: Lisa Asmervik
SÅKSEHANDLER:
BYA 316m2+garasje 40m2
BRÅ Sokkel: 180m2
1.etg: 138m2

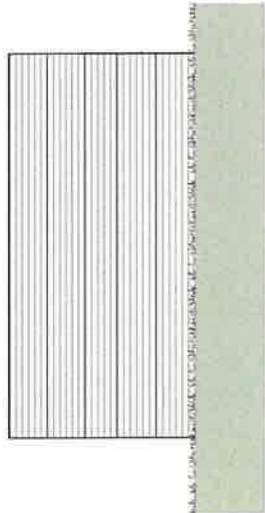
PROJEKTNUMMER 10-506
TEGNINGSNUMMER A20-2

TEGNING TITTEL Plan 2. etg
MALESTOKK 1:100

OPPDRAGSGIVER Kari Fossum
PROJEKT Ny enebolig med utleie
Gnr 97 Bnr 204



Vest 1:100 Øst 1:100 Fasade 1:100



Nord

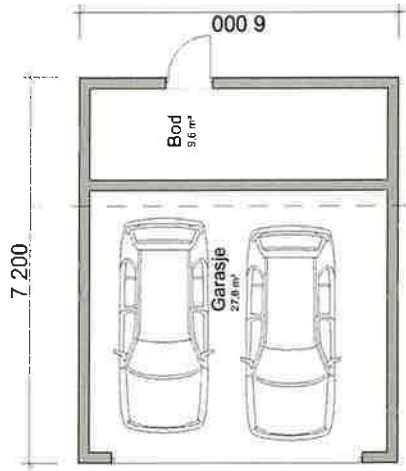
Fasade

1:100

Sør

Fasade

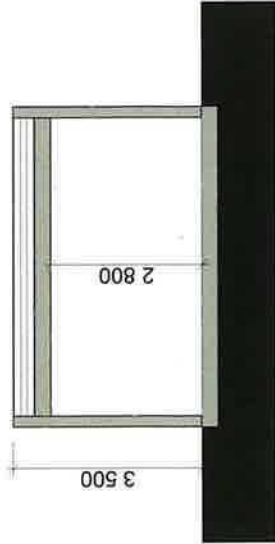
1:100



Vest

Fasade

1:100

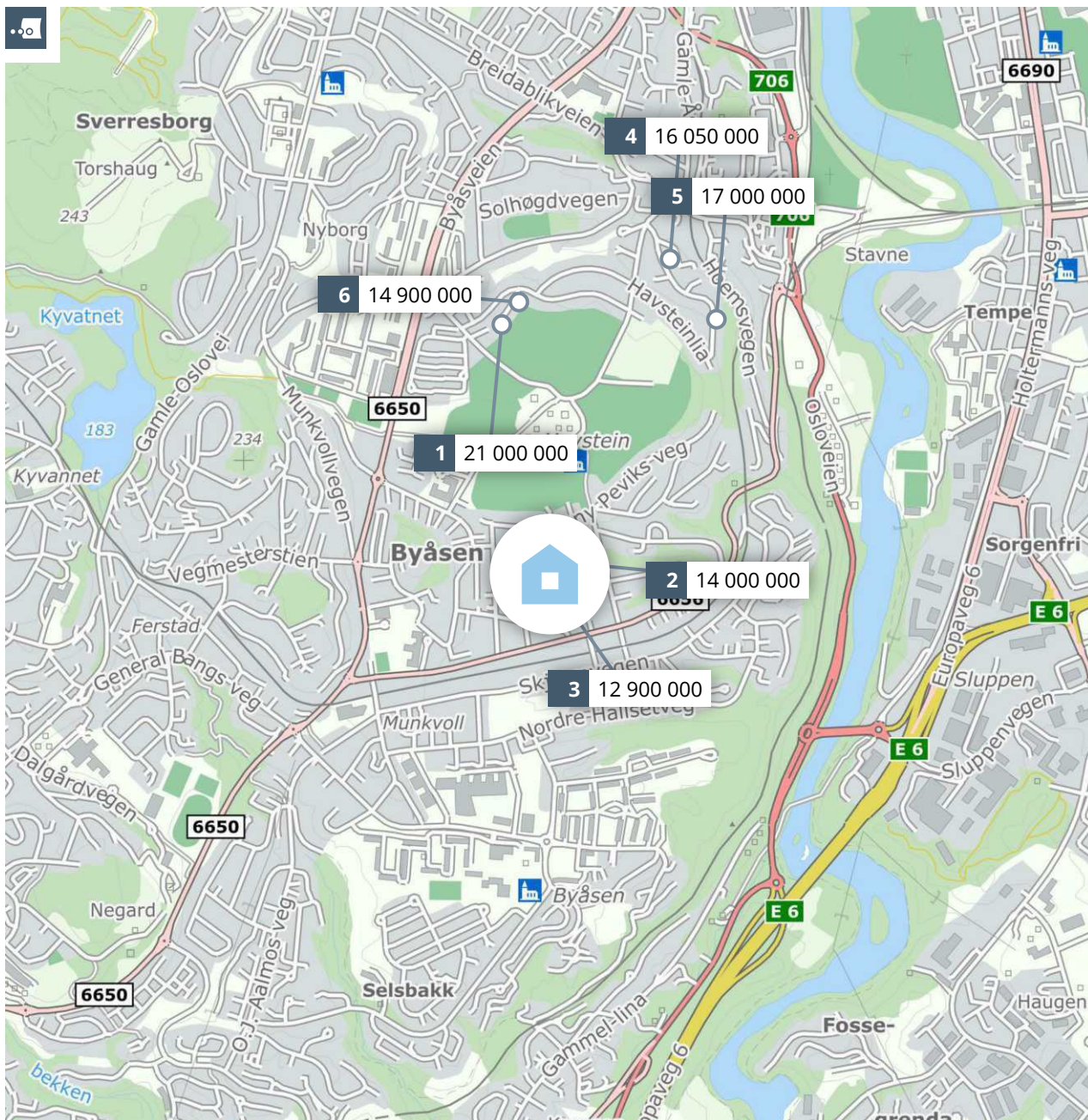


Vest

Fasade

1:100

OPDRAGSGIVER:		TEGNING USER:	DATO:	PROJEKTNUMMER:	
Tommy Furø					
PROJEKT:		TEKNET AV:	TEGNINGSNUMMER:		
Ny garasje					
Gnr:	Bnr:	SÅSBEHANDLER:	BYA:	Som omsøkt	
97	204				
Siv.ark. Lisa Asmervik Falkenborgvein 9, Sirkus shopping 3. etg. 7044 Trondheim m:93029982					



Meglerns verddivurdering **PER LYKKES VEG 14 A**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 29.09.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etast/verditakst. Ansvarlig meglern: Magne O. Opheim.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Per Lykkes veg 14 A, 7022 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 97 BNR 1152 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MUNKVOLLAUNET

Verdivurdert til

14 490 000

- 14 490 000 42 493

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	341 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Tomt						- m ²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	7
Etasjer	2

Parkering Peis

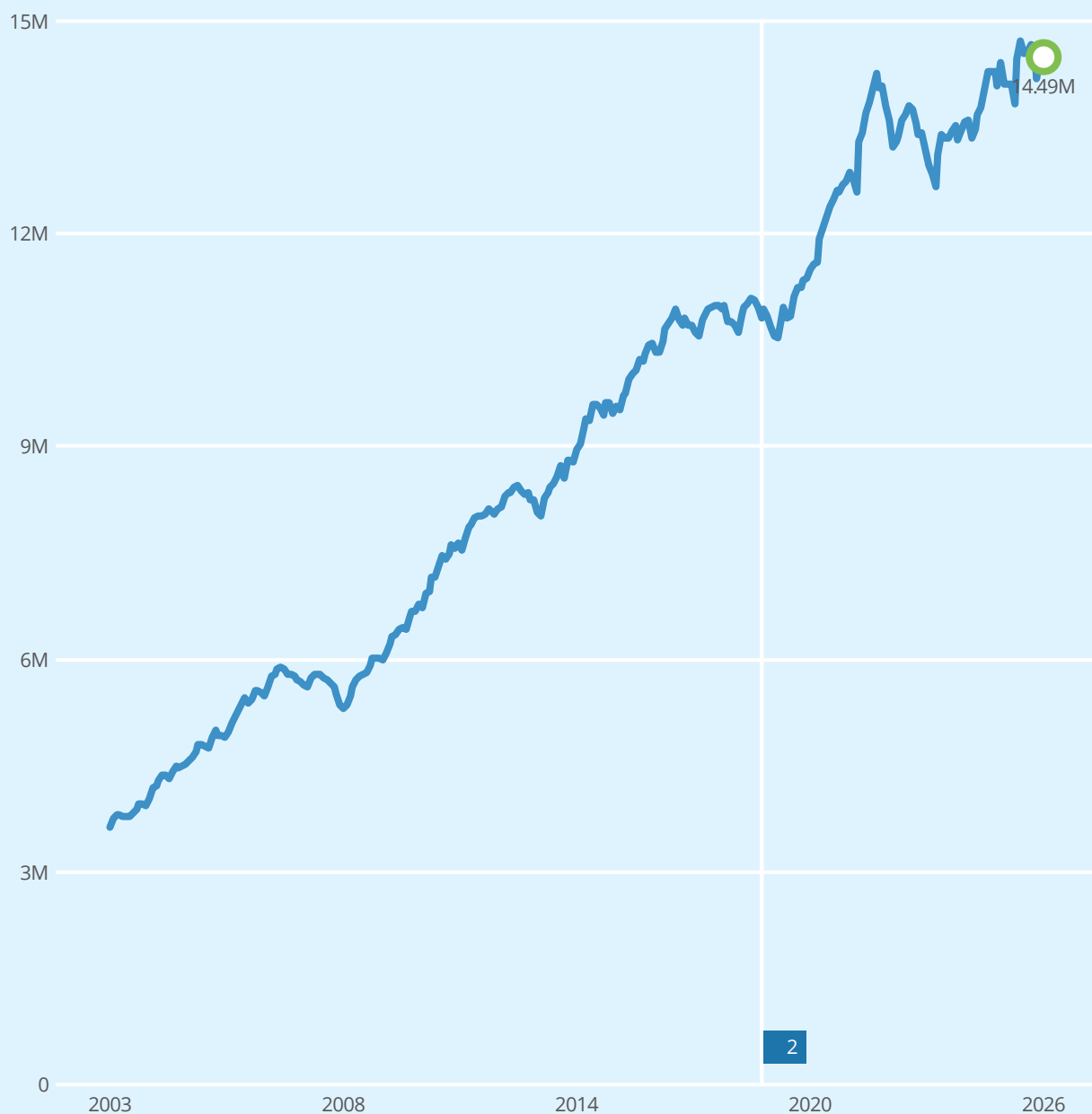
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Harevegen 28 317 m ² 1994 1 005 m ² 4 sov	08.07.2026	20 000 000	21 000 000	-	21 000 000	66 246
2 Hirsch Komissars veg 1 352 m ² 1980 1 475 m ² 9 sov	27.08.2025	12 970 000	14 000 000	0	14 000 000	39 773
3 Harald Langhelles veg 8 A 359 m ² 1950 970 m ² 8 sov	03.03.2026	12 000 000	12 900 000	0	12 900 000	35 933
4 Breisynvegen 18 254 m ² 1969 1 673 m ² 5 sov	27.04.2026	16 990 000	16 050 000	0	16 050 000	63 189
5 Breisynvegen 34 0 m ² 1970 2 458 m ² 5 sov	19.06.2025	17 000 000	17 000 000	-	17 000 000	-
6 Harevegen 22 268 m ² 1994 901 m ² 5 sov	26.03.2025	11 950 000	14 900 000	0	14 900 000	55 597

Verdien er basert på en vurdering av boligen og en sammenligning av andre hus som er solgt i området.



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
27.05.2019		27.05.2019	-	2 450 000	-	2 450 000	3

3

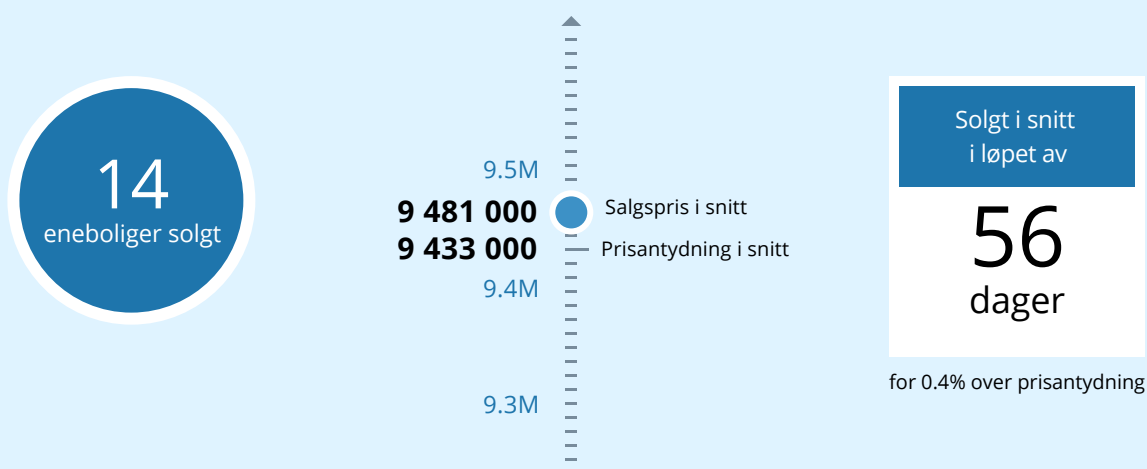
Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.



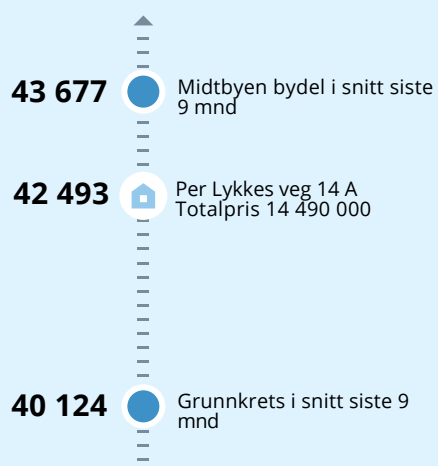
Eneboliger til salgs i 7022 TRONDHEIM nå



Eneboliger solgt i 7022 TRONDHEIM siste 9 mnd



Analyse m²-priser





Adresse

Per Lykkes veg 14A, 7022 TRONDHEIM

Dato for energimerking

01.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-318803

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300576148

Gårdsnummer

97

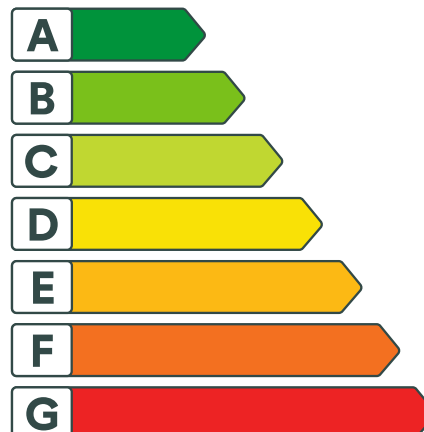
Bruksnummer

1152

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

2020

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

329,0 m²

Oppvarmet bruksareal

329,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


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

95,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

97,32 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 662 kWh



Per Lykkes veg 14A, 7022 TRONDHEIM



Detaljering

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



Per Lykkes veg 14A, 7022 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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. Kjøøl - 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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. Monter 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 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 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 energimerkeordningen. 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>



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SAGA HUS AS

Jonsvannsveien 64
7052 TRONDHEIMVår saksbehandler
Beatriz Lama LopezSaksnummer
BYGG-20/80540
oppgis ved alle henvendelser
Tidligere saksnr. BYGG-17/81156 og
16/23539Kontaktperson
Øyvind DreierDato
14.10.2020**Per Lykkes veg 14 A og 14 B, ferdigattest for oppføring av enebolig med sekundær leilighet og utvidelse av eksisterende garasje**Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 97/204/0/0, 97/1152/0/0
Ansvarlig søker: SAGA HUS AS
Tiltakshaver: Tommy Furø**VEDTAK**

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

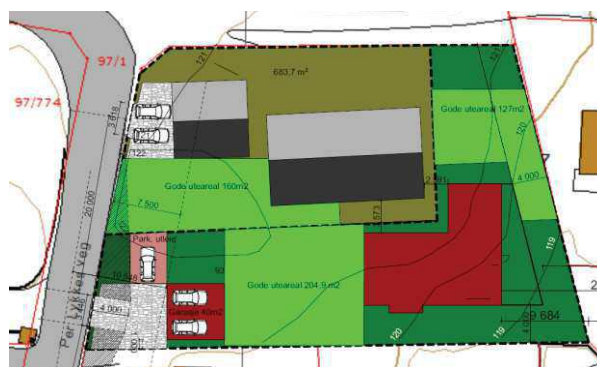
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNEElisabeth Høyem
bygningssjefBeatriz Lama Lopez
saksbehandler*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*Kopimottaker: Christian Wendelborg
Tommy FurøPostadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TrondheimBesøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
TrondheimTelefon:
+47 72542500Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 23.09.2020.

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

Angående eiendommens avkjørsel og parkeringsplasser, viser vi til følgende utsnitt av situasjonsplan og bilde:



Mottatt bilde viser eiendommen gnr/bnr 97/1152 sin grense mot gang- og sykkelveg (Finn Bergs veg) med beplantning. I søknaden bekreftes det at utomhusareal er utarbeidet slik at det ikke kan brukes som avkjørsel og parkeringsplass.

Når det gjelder utomhusareal og parkeringsplasser, har eiendommen plass til to biler i dobbelgarasje. Siste mottatt situasjonsplan avviker fra utomhusplan mottatt 07.08.2020 som er sendt i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse, i og med at parkeringsplass for utleieleilighet er fjernet. Imidlertid finner vi at kommuneplanens arealdel §§ 14.1 og 30.1, parkerings- og uteromskrav i *ytre sone* er oppfylte. Endring av utomhusareal anses derfor ikke søknadspliktig.

Angående parkering utenfor egen eiendom, viser vi til vår tilbakemelding i brev datert 21.09.2020,

dokumentnr. BYGG-20/80540-36.

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 1987/16 (delvis rammetillatelse), dokumentnr. BYGG-17/81156-4 (igangsettingstillatelse for hele tiltaket) samt BYGG-20/80540-18 (godkjent endring av tillatelsen).

Det er for øvrig gitt midlertid brukstillatelse i vedtak dokumentnr. BYGG-20/80540-28.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 1987/16

Potensial Arkitekttjeneste AS
Falkenborgvegen 9

N-7044 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Delvis godkjenning

Saksbehandler
Kristine J. Gulliksen

Saksnummer
16/23539
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Lisa Asmervik

Dato
21.07.2016

Finn Bergs veg 7, delvis godkjent rammetillatelse, søknad om tiltak for enebolig og avkjørsel

Gnr./Bnr.: **97/204**
Ansvarlig søker: **Potensial Arkitekttjeneste AS**
Tiltakshaver/byggherre: **Kari Fossum**

Søknaden gjelder oppføring av enebolig, utvidelse av eksisterende garasje og etablering av ny avkjørsel.

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner deler av rammesøknaden. Enebolig og utvidelse av eksisterende garasje godkjennes. Etablering av ny avkjørsel avslås. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan r0064 etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Kristine J. Gulliksen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. 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

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Kopi:

Kari Fossum, Finn Bergs vei 7, 7022 TRONDHEIM
Aase Sundstrøm, Hirsch Komissars veg 14, 7022 TRONDHEIM
Per Ivar Paulsen, Harald Langhelles veg 6, 7022 TRONDHEIM
Robert Skjeldam, Finn Bergs veg 14, 7022 TRONDHEIM
Knut Skjesol, Harald Langhelles veg 12, 7022 TRONDHEIM
Geir Suul, Per Lykkes veg 15, 7022 TRONDHEIM

Kart- og oppmålingskontoret
Trondheim Bydrift

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 23.05.2016.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 23.05.2016, 17.06.2016 og 21.06.2016 ligger til grunn for behandlingen av søknaden. Situasjonsplan og terrengsnitt er mottatt 17.06.2016, VA-plan og dispensasjonssøknad er mottatt 21.06.2016. Øvrig dokumentasjon er mottatt 23.05.2016.

Forhåndskonferanse er ikke holdt.

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0064 – *Hoemsaunet og deler av Havstein, Hoem Søndre, Hoem Nordre, Munkvold, Munkvoldaunet m.fl.*, vedtatt 09.01.1957. Eiendommen er regulert til *boligformål*.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra eiere av eiendommene Hirsch Komissars veg 14 (97/765), Per Lykkes vei 15 (97/774), Finn Bergs veg 14 (97/432) Harald Langhelles veg 6 (97/205) og Harald Langhelles veg 12 (97/766).

Fra Aase Sundstrøm, Hirsch Komissars veg 14 (97/765), datert 29.03.2016, 21.04.2016 og 29.04.2016.

Nabo stiller seg kritisk til den planlagte avkjørselen i nordøstre hjørne av eiendommen da adkomsten hit vil foregå på en sti/gangvei som er trang og smal, og benyttes som skolevei for barn i nærområdet. Nabo ønsker videre at det foretas grunnundersøkelser for å få visshet om at utglidninger ikke vil finne sted i forbindelse med byggingen. Det fremsettes ønske om at det oppføres et gjerde i nabogrensen mellom Hirsch Komissars veg 14 og Finn Bergs veg 7. Nabo ønsker i tillegg en del mer dokumentasjon fra søker, i form av høyder av omsøkte enebolig, samt begrunnelse for dispensasjonssøknaden. Det ønskes et orienteringsmøte for å få forklart planene nærmere.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Ansvarlig søker svarer at forhold rundt adkomst og grunnforhold blir behandlet av kommunen i forbindelse med byggesaken. Nabo har fått ettersendt to terrengsnitt som forklarer høyden av

omsøkte enebolig i forhold til omgivelsene. For opplysninger rundt dispensasjon henvises det til nabovarselet.

Byggesakskontorets vurdering

Ut i fra kommunikasjonen mellom nabo og ansvarlig søker får Byggesakskontoret forståelsen av at det har blitt avholdt et møte mellom nabo, byggherre og ansvarlig søker. Vi forutsetter at dette, sammen med ettersendte tegninger, har gitt nabo en tilstrekkelig god forståelse av søknaden og planene som foreligger.

Søknaden som foreligger omfatter ikke oppføring av gjerde i nabogrensen og er således ikke noe Byggesakskontoret tar stilling til på det nåværende tidspunkt.

Forhold rundt adkomst og geoteknikk blir vurdert nærmere under avsnittene "Avslag på søknad om ny avkjørsel" og "Byggeprosjektet".

Fra Geir Suul, Per Lykkes veg 15(97/774), datert 30.03.2016

Nabo ber om å få spesifisert plassering av omsøkte garasje og hvordan adkomst for øvrig er planlagt.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Det henvises her til situasjonskartet og gis en nærmere forklaring på hvordan det skal forstås.

Byggesakskontorets vurdering

Byggesakskontoret anser denne merknaden som besvart.

Fra Robert Skjeldam, Finn Berqs veg 14 (97/432), datert 29.03.2016

Nabo ønsker at adkomsten til sokkelleiligheten bearbejdes, og at andre muligheter enn det viste forslaget vurderes. Det påpekes at biler må rygge langs gangveien for å komme ut fra eiendommen, og at dette utgjør et faremoment for barn som benytter gangveien som skolevei.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Ansvarlig søker svarer at kommunen vil vurdere eventuelle trafikkmessige forhold i byggesaksbehandlingen.

Byggesakskontorets vurdering

Ny avkjørsel og trafiksikkerheten rundt denne vil bli vurdert nærmere under avsnittet "Avslag på søknad om ny avkjørsel".

Fra Per Ivar Paulsen, Harald Langhelles veg 6 (97/205), datert 28.03.2016

Nabo påpeker en del uklarheter i tegningene som er sendt ut sammen med nabovarselet, blant annet at de ikke er påført målestokk og at tekstsettingen er noe motstridende. I tillegg ønsker nabo å få opplyst antall boenheter i prosjektet og hvor gangsti mellom garasje og bolighus skal legges.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Ansvarlig søker ettersender oppdaterte tegninger, og svarer på naboens spørsmål.

Byggesakskontorets vurdering

Byggesakskontoret anser denne merknaden som besvart.

Fra Randi og Knut Skjesol, Harald Langhelles veg 12

Nabo påpeker at den omsøkte eneboligen blir sjenerende høy og tar ettermiddags- og kveldssol fra deres eiendom. Nabo ønsker å få opplyst hvor vann og avløp til den nye eneboligen skal tilknyttes.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Ansvarlig søker svarer at den nye boligen skal kobles på vann og avløp via tiltakshavers eiendom. Det legges ved et ledningskart som hvordan ledningene i grunnen ligger i dag.

I senere e-post til Byggesakskontoret har søker utdypet forholdene rundt høyde og tap av sol for denne naboen. Dette er imøtegått ved at 2.etasje i omsøkte enebolig er trukket noe inn i forhold til gjeldende nabos eiendom. Det vises også til at avstand fra omsøkt bolig og til nabogrense er holdt i underkant av fire meter og at avstandene mellom nabos bolig og omsøkte enebolig på det minste er 19 meter. Dette er i følge søker en tilstrekkelig avstand til å ivareta solforholdene.

Byggesakskontorets vurdering

Når det gjelder ledninger i grunnen anser Byggesakskontoret at merknaden er besvart.

Byggesakskontoret legger også søkers redegjørelse til grunn når det gjelder høyde og tap av sol for naboen. Vi registrerer at det er tatt grep for å redusere naboens ulemper og er enig i søkers vurderinger rundt avstand mellom boligene. Det legges videre til grunn at naboens eiendom ligger i sørøst for omsøkt enebolig slik at den kun vil skape skygge på naboeiendommen en begrenset del av dagen. Den skyggevirksomheten som omsøkte enebolig vil skape på naboeiendommen vurderes å bli liten og innenfor hva som må påregnes av ulemper i tettbebygd strøk.

Dispensasjon

Byggeprosjektet det er søkt om krever dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, (eller hensynene i formålsbestemmelsen) ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknaden om dispensasjon er begrunnet på følgende måte:

I dag står det en gammel garasje på tomte, ca 5,40 m fra vegkant. Ettersom den er i dårlig forfatning ønsker tiltakshaver å rive den gamle for å bygge en ny dobbeltgarasje der den gamle står i dag. Avstand mellom den nye garasjen og vegkant vil bli ca 5,15 m.

Byggesakskontorets vurdering

Gjeldende reguleringsplankart for eiendommen har ingen byggegrense inntegnet. I slike tilfeller skal veilovens krav til avstander som var gjeldende da reguleringsplanen ble vedtatt legges til grunn. For dette konkrete tilfellet betyr dette at byggegrensen er 7,5 meter inne på eiendommen, målt fra kanten av veien, jf. Vegloven av 1938.

Plasseringen av garasjen vil etter Byggesakskontorets vurdering ikke komme i konflikt med det trafiksikkerhetshensyn som veiloven skal ivareta. Garasjen skal plasseres langs en rett veistrekning med god oversikt. Søker har redegjort for at avstand mellom garasjen og veikanten vil være 5,15 meter etter oppføring, noe som gir tilstrekkelig plass til å kjøre frem en bil i sin helhet på eiendommen før den kjøres ut på veien.

Byggesakskontoret merker seg også at garasjene på flere naboeiendommer har lignende plassering og orientering. Ny garasje skal oppføres med samme plassering som den eksisterende på tomta, noe som medfører at forhold for trafiksikt og snøopplag vil være bortimot uendret i forhold til i dag.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra veilovens avstandskrav for garasjen.

Avslag på søknad om ny avkjørsel

Som en del av byggesøknaden er det søkt om å etablere en ny avkjørsel med tilhørende biloppstillingsplass i nordøstre hjørne av eiendommen, til bruk for omsøkte sekundærleilighet. Denne avkjørselen vil komme i tillegg til eiendommens to eksisterende avkjørsler.

Kommunen vurderer den omsøkte avkjørselen som uheldig. Adkomst til og fra denne avkjørselen vil til dels måtte foregå på en gruslagt gangsti som ikke er beregnet for bilkjøring og som er hyppig brukt av både gående og syklende. Etter det kommunen forstår tjener også denne gangstien som del av skolevei for barn i nærområdet. Å legge opp til biladkomst langs denne gangstien vurderes å komme i konflikt med myke trafikanter interesser. Å ta denne stien bruk til kjøring til og fra omsøkte eiendom vil også kunne føre til at denne forbindelsen i stadig større grad brukes til gjennomkjøring mellom Per Lykkes vei og Hirsch Komissars vei. En slik utvikling er ikke ønskelig fra kommunens side.

Det legges videre til grunn at eiendommen allerede har to avkjørsler med et tilfredsstillende trafiksikkerhetsnivå og at omsøkte avkjørsel ikke er nødvendig, verken for å ivareta krav til parkering eller adkomst til eiendommen. Situasjonen vil også være tilfredsstillende i tilfelle en eventuell fradeling skulle bli gjennomført, da begge eiendommene vil ha hver sin avkjørsel og tilstrekkelig antall parkeringsplasser.

På bakgrunn av denne vurderingen avslår kommunen søknaden om avkjørsel. Det vises til vegloven § 40.

Byggeprosjektet

Byggeprosjektet det er søkt om innebærer oppføring av en enebolig med sekundærleilighet og tilhørende frittliggende dobbeltgarasje.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse for frittliggende garasjer. Bestemmelsen det søkes fra lyder som følger:

"... Uthus og garasjer tillates ikke oppført frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset. Fra denne siste bestemmelse kan bygningsrådet gi unntakelse når terrenget etter bygningsrådets skjønn passer for frittliggende plassering."

Bestemmelsen åpner for at bygningsrådet kan gjøre en skjønnsmessig vurdering i hvert enkelt tilfelle. Betingelsen for dette er at terrenget på stedet passer for en slik plassering.

Terrenget på stedet hvor garasjen skal plasseres er tilnærmet flatt, noe som etter byggesakskontorets syn vil være lite utfordrende med tanke på terrengtilpasning for garasjen. Det faktum at nåværende garasje er oppført frittliggende kan tyde på at terrenget har vært vurdert som egnet av bygningsmyndigheten da garasjen ble oppført. Byggesakskontoret har heller ingen avgjørende innvendinger mot garasjens plassering slik den er vist. Tvert i mot vil plasseringen videreføre den løse systematikken som alt finnes i området, hvor garasjer er plassert ut mot veien og bolighuset ligger i bakkant. På bakgrunn av denne vurderingen finner ikke Byggesakskontoret grunn til å behandle søknaden om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Omsøkte enebolig skal plasseres på en tomt med slak helning. Eiendommen er ikke markert i kommunens aktsomhetskart for kvikkleire, og kommunen finner derfor ingen grunn til å kreve at det skal foretas ytterligere geotekniske vurderinger før byggestart.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden om rammetillatelse for omsøkte enebolig og garasje. Søknad om etablering av avkjørsel avslås. Det vises til vegloven § 40.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Fasade- og snittegninger av garasje

Plassering og høydefastsettelse

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

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

Foretak med ansvarsrett

Etter 1. januar 2016 skal ikke kommunen lenger tildele ansvarsretter i byggesaker, med noen unntak. Foretakene må selv erklære ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Erklæringen kan sendes til ansvarlig søker, som sender informasjonen videre til Byggesakskontoret. Eventuelt kan erklæringen sendes rett til Byggesakskontoret med kopi til ansvarlig søker.

I denne byggesaken har vi derfor ikke tildelt ansvarsretter, og vi forutsetter at de involverte foretakene erklærer ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Før et foretak kan ta på seg ansvar som prosjekterende eller utførende, må foretaket forsikre seg om at det har den formelle kompetansen på plass. Hvilke krav som stilles finnes i SAK § 11-3. Øvrig informasjon om krav til foretakene finnes i SAK kapittel 10, 11 og 12. Dersom et foretak ikke oppfyller kravene til kompetanse, er det fortsatt anledning til å søke om lokal godkjenning for ansvarsrett innenfor tiltaksklasse 1. Mer informasjon om dette står i SAK § 11-4.

2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

Bygg- og anleggsavfall

Dere må sende inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dere melde fra til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Kontroll

Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

Tilsyn

Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at dere tilrettelegger for det både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen

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

3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Du/dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SAGA HUS AS

Jonsvannsveien 64
7052 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Beatriz Lama Lopez

Saksnummer
BYGG-17/81156
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Øyvind Dreier

Dato
01.07.2019

Finn Bergs veg 7, igangsettingstillatelse for oppføring av en enebolig og utvidelse av eksisterende garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 97/204/0/0, 97/1152/0/0
Bygningsnummer: 300576148
Ansvarlig søker: SAGA HUS AS
Tiltakshaver: Tommy Furø

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Tommy Furø
Elisabeth Furø

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 19.06.2019. Søknaden er komplettert 26.06.2019.

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

Søknaden gjelder igangsetting av hele tiltaket. Det er gitt rammetillatelse 21.07.2016 i delegasjonssak dokumentnr. 16/23539-3 (FBR RAM 1987/16).

Foretak med ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

Bygg- og anleggsavfall

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

Ildsted

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

Tilsyn

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

Vilkår for tillatelsen

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full

søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SAGA HUS AS

Jonsvannsveien 64
7052 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Beatriz Lama Lopez

Saksnummer
BYGG-20/80540
oppgis ved alle henvendelser
Tidligere saksnr. BYGG-17/81156 og
16/23539

Kontaktperson
Øyvind Dreier

Dato
27.07.2020

Per Lykkes veg 14 A og 14 B, godkjent endring av tillatelsen for utvidelse av kjelleren, bruksendring og endring av planløsning i kjellerplan

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 97/204/0/0, 97/1152/0/0, 97/1152/0/0
Ansvarlig søker: SAGA HUS AS
Tiltakshaver: Tommy Furø

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om endring av tillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Tommy Furø

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**Generell informasjon**

Vi mottok søknaden 10.07.2020. Søknaden er komplettert 27.07.2020.

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

Søknaden gjelder endring av rammetillatelsen i delegasjonssak nr. FBR RAM 1987/16 (datert 21.07.2016). Endringen går ut på utvidelse av kjelleretasje, ny planløsning og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Privatrettslige forhold

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

Naboer

Søker har vurdert at nabovarsel ikke er nødvendig, da naboenes og gjenboernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet

Ansvarlig søker beskriver tiltak slik:

Endringsmelding nr. 2:

1:

Del av 1. etasje var opprinnelig forutsatt fundamentert som plate på mark.

Denne delen søkes nå utgravd, og innredet som en del av underetasjen.

Arealet innredes til bodareal.

Endringen medfører at bygningens bruksareal BRA økes med 22 m².

Endringen medfører ingen endring av tomtas bebygde areal, BYA.

Se vedlagte plantegning underetasje tegn nr. A-04 rev. A datert 9/10-2019, hvor nytt areal er merket med rød skrift.

2:

Bopdareal i underetasjen søkes innredet til soverom og garderobe.

Berørt areal merket med rød skrift på plantegning av underetasje.

Ovenfor nevnte pkt. 1 og 2 medfører ingen fasademessige endringer.

I tillegg til plan underetasje vedlegges snitt- og fasadetegninger rev. A, alle datert 9/10-2019.



Utsnitt av godkjent kjellerplan



Utsnitt av planlagt kjellerplan

Det økes antall oppholdsrom i kjelleren ved bruksendring av godkjent areal for bod og vaskerom. Utvidelse mot nord er under bakken.

Vurdering/begrunnelse

Planløsning tilfredsstiller krav i TEK10 § 12-5.

Når det gjelder plassering, foreligger kopi av tinglyst erklæring som gjelder for plassering inntil 1 m fra felles grense. Utvidelse i kjelleretasje vil ikke medføre konsekvenser som skygge eller innsyn på naboeiendom. Kommunen godkjenner plassering etter pbl § 29-4, tredje ledd bokstav a.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden om endring av tillatelse og arbeidene kan startes opp. Vi viser for øvrig til vedtak dokumentnr. BYGG-17/81156-4.

Plassering og høydefastsettelse

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

Foretak med ansvarsrett

Ingen endring fra tidligere vedtak.

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**Gebyrer og avgifter**

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

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

Bygg- og anleggsavfall

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

Vilkår for tillatelsen

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

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

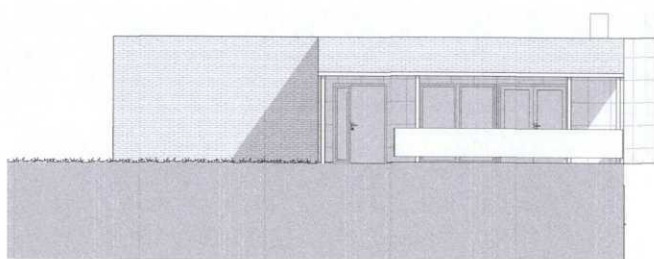
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

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



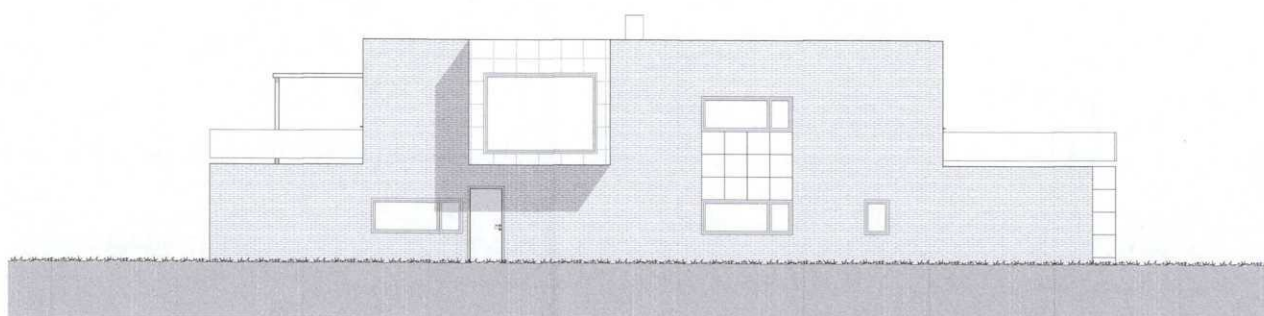
0 D A Q 6 520430
16/23539-1 V5 Finn Bergs veg 7,



Vest

Fasade

1:100



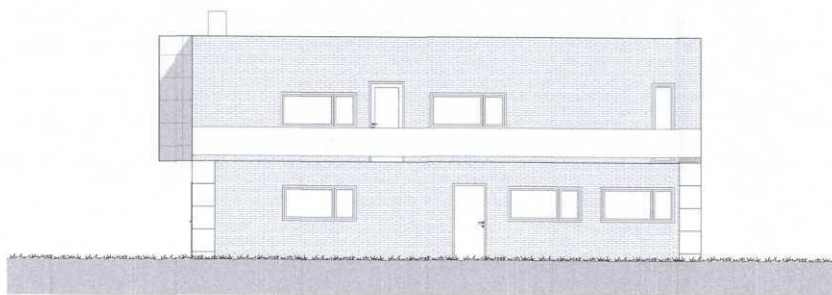
Nord

Fasade

1:100

Rev.
21.04.2016

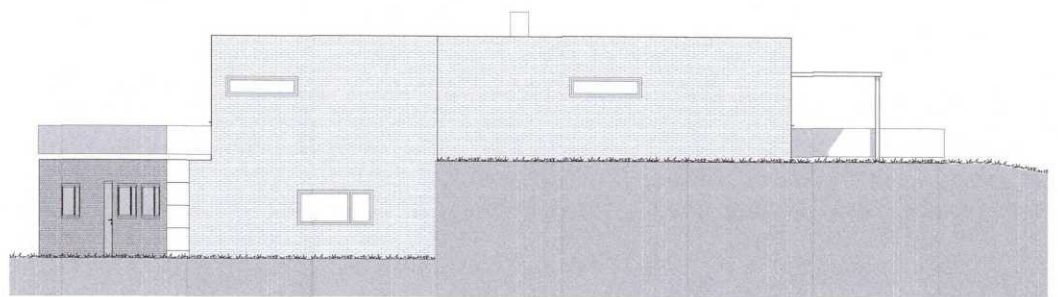
OPPDRAGSGIVER:		TEGNING VISER:	21.04.2016	PROSJEKTNUMMER:		Siv.ark. Lisa Asmervik Falkenborgevein 9, Sirkus shopping 3. etg. 7044 Trondheim m:93029982
Kari Fossum		Fasader	DATE: 04.03.2016	10-506		
PROSJEKT:		MÅLSTOKK:	TEGNET AV:	TEGNINGSNUMMER:		
Ny enebolig med utleie		1:100	Lisa Asmervik	A40-2		
			Saksbehandler:			
Gnr: 97	Bnr: 204		BVA: 318m2+garasje 40m2	BVA: Sokkel: 180m2 1.etg:138m2		



Vest

Fasade

1:100



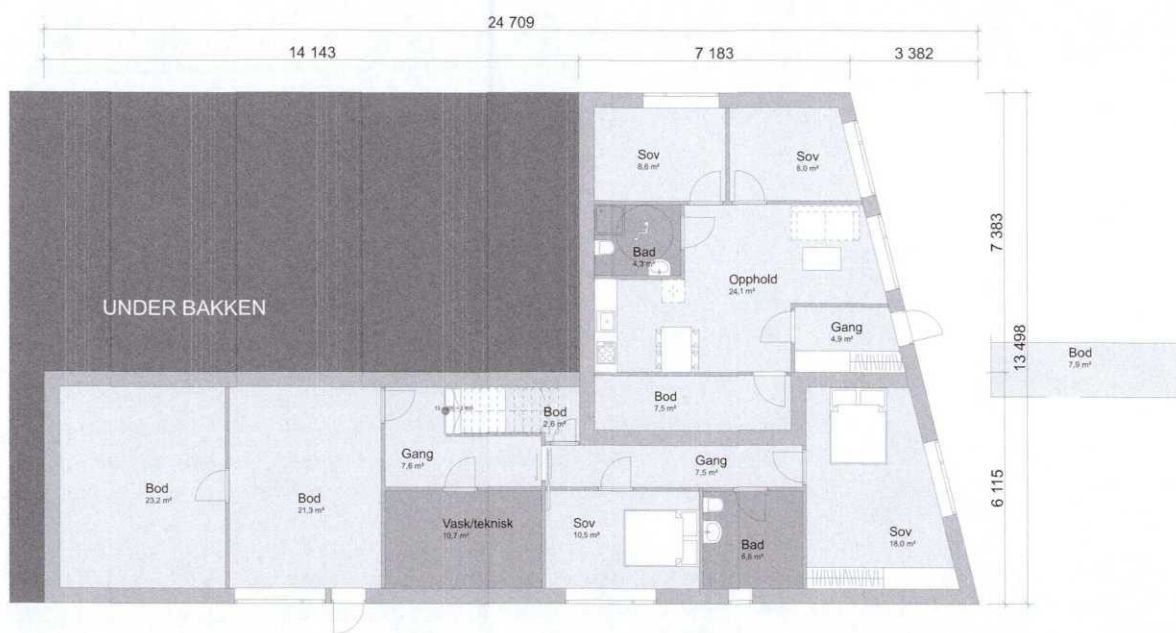
Sør

Fasade

1:100

Rev.
21.04.2016

OPPDRAGSGIVER:		TEGNING VISER:		21.04.2016		PROSJEKTNUMMER:			Siv.ark. Lisa Asmervik Falkenborgvein 9, Sirkus shopping 3. etg. 7044 Trondheim m:93029982
Kari Fossum		Fasader		DATO: 04.03.2016		10-506			
PROSJEKT:		MALESTOKK:		TEGNET AV:		TEGNINGSNUMMER:			
Ny enebolig med utleie		1:100		Lisa Asmervik		A40-1			
Gnr:		Bnr:		SAVBERG-HANDLER:		BVA:			
97	204					BRA: 318m2+garasje 40m2			
						BRA:		Sokkel: 180m2 1.etg:138m2	



1:100 Sokkel



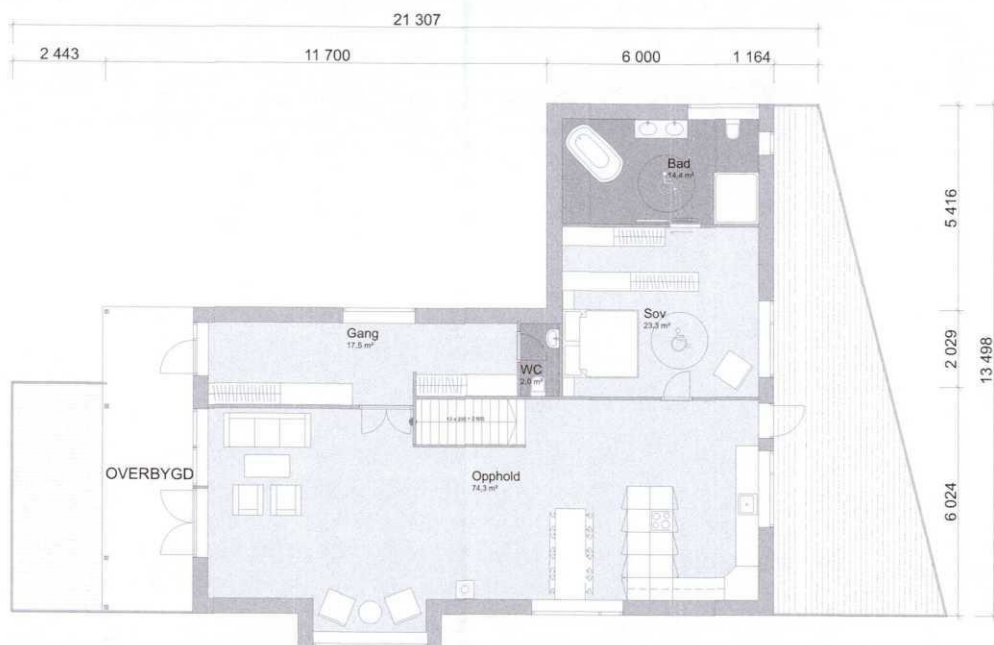
0 D A Q 7 / 620431
16/23539-1 V6 Finn Berge veg 7.

Rev.
21.04.2016

OPDRAGSGIVER:	TEGNING VISER:	DATE:	PROSJEKTNUMMER:
Kari Fossum	Plan sokkel	04.03.2016	10-506
PROSJEKT:	MÅLSTOKK:	TEGNET AV:	TEGNINGSNUMMER:
Ny enebolig med utleie	1:100	Lisa Asmervik	A20-1
Gnr:	Bnr:	SAKSBEHANDLER:	
97	204		
		BRA:	BRA:
		318m2+garasje 40m2	Sokkel: 180m2 1.etg:138m2



Siv.ark. Lisa Asmervik
Falkenborgevein 9,
Sirkus shopping 3. etg.
7044 Trondheim
m:93029982

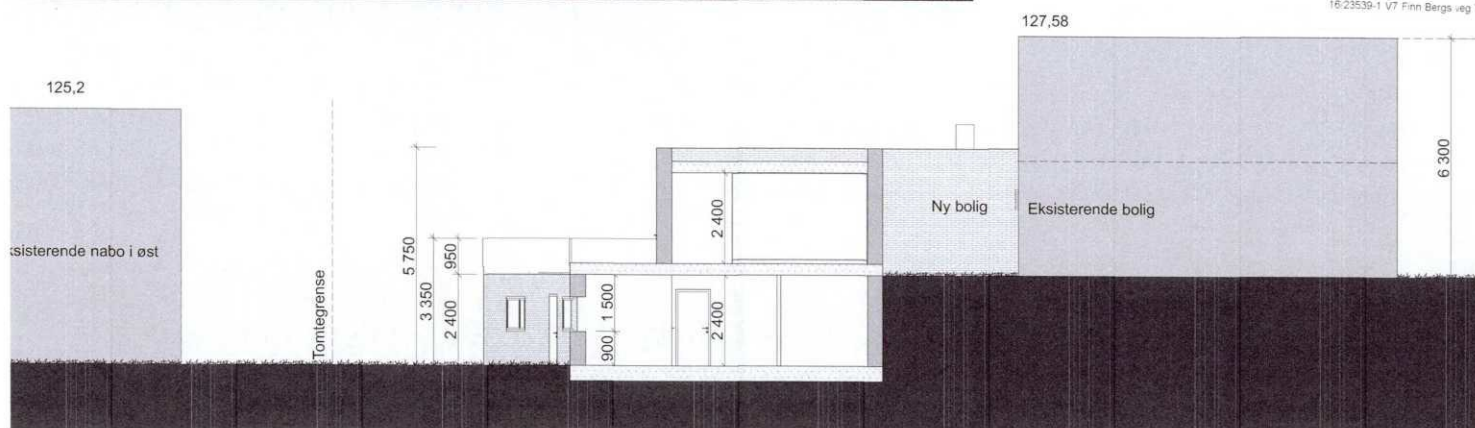


Rev.
21.04.2016

OPPDRAGSGIVER: Kari Fossum	TEGNING VIDER: Plan 2. etg	DATO: 04.03.2016 TEGNET AV: Lisa Asmervik	PROSJEKTNUMMER: 10-506 TEGNINGNUMMER: A20-2		Siv.ark. Lisa Asmervik Falkenborgevein 9, Sirkus shopping 3. etg. 7044 Trondheim m.93029982
PROSJEKT: Ny enebolig med utleie Gnr: 97 Bnr: 204	MALESTOKK: 1:100	Saksbehandler: BVA: 318m2+garasje 40m2	EFA: Sokkel: 180m2 1.etg: 138m2		



0 D A Q 8 : 620432
16/23539-1 V7 Finn Berge veg 7.

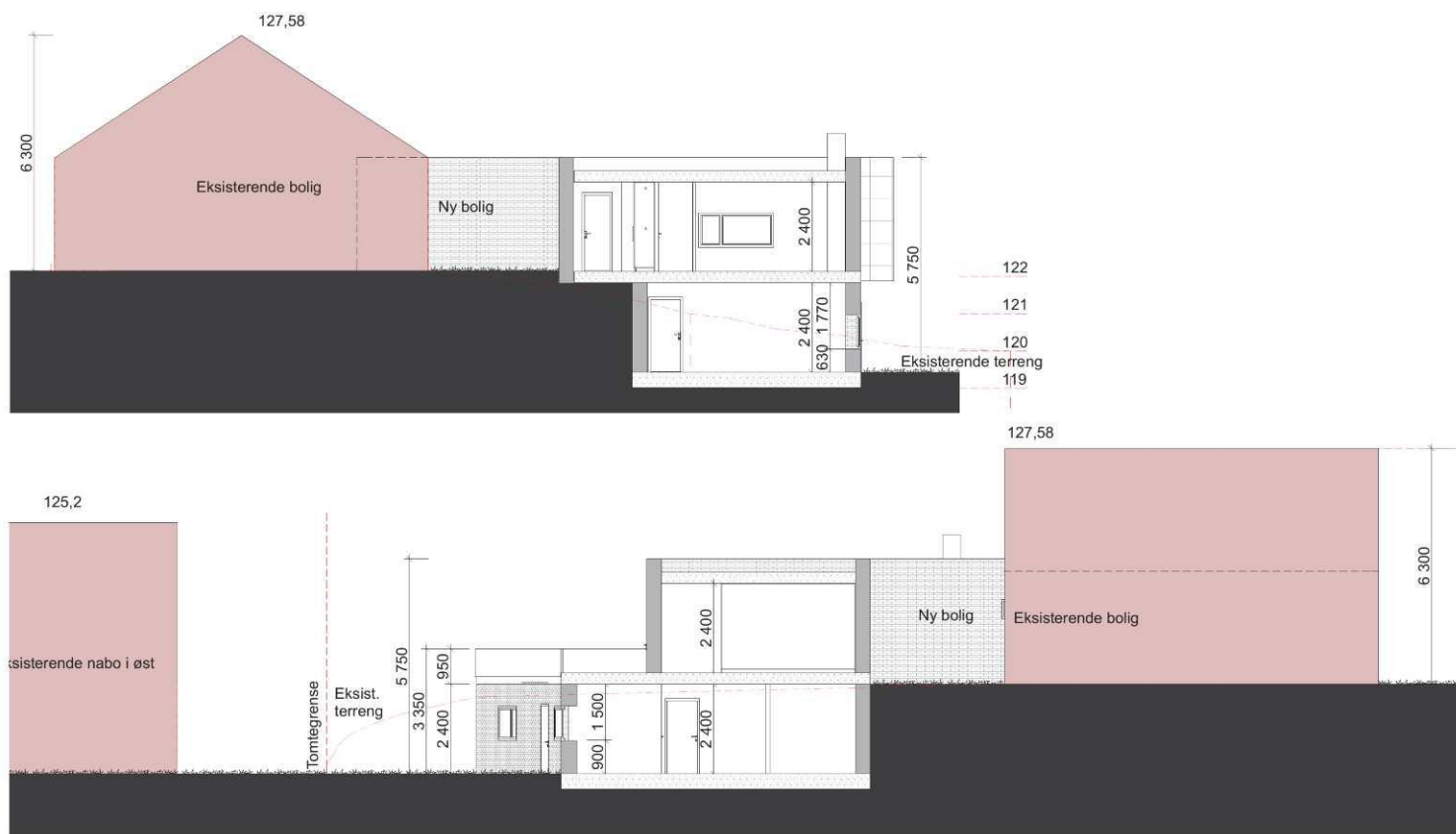


Rev.
21.04.2016

OPDRAGSGIVER		TEGNING VISER		Rev. 21.04.2016		PROSJEKTNUMMER	
Kari Fossum		Snitt A og B		DATO		10-506	
PROSJEKT		MALESTOKK		TEGNET AV		TEGNINGSNUMMER	
Ny enebolig med utleie		1:100		Lisa Asmervik		A30-1	
Gnr		Bnr		SAKSBEHANDLER			
97		204		BVA		BVA	
				318m2+garasje 40m2		Sokkel: 180m2 1.etg.138m2	

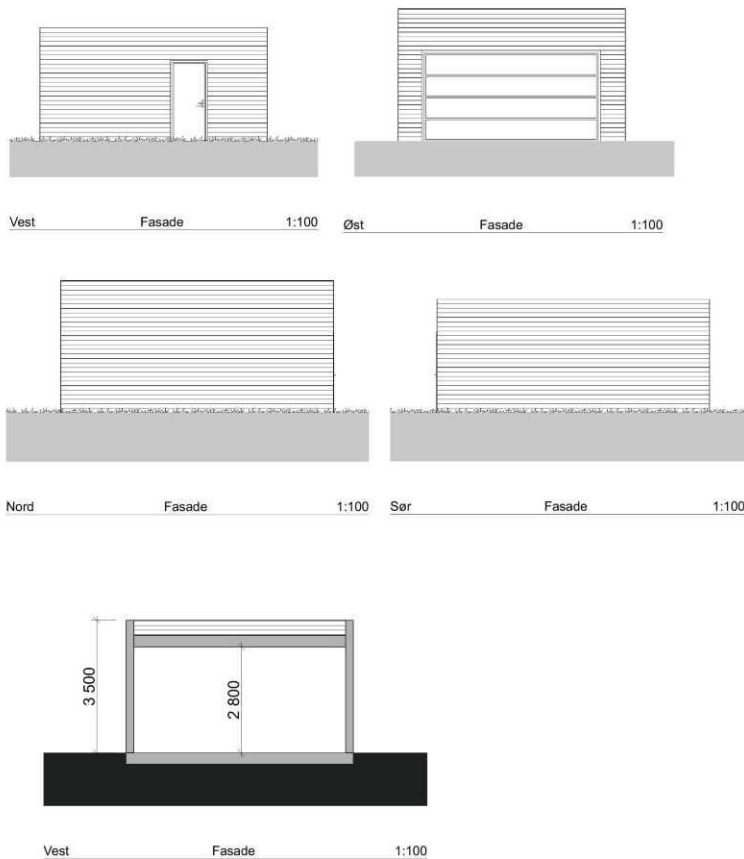
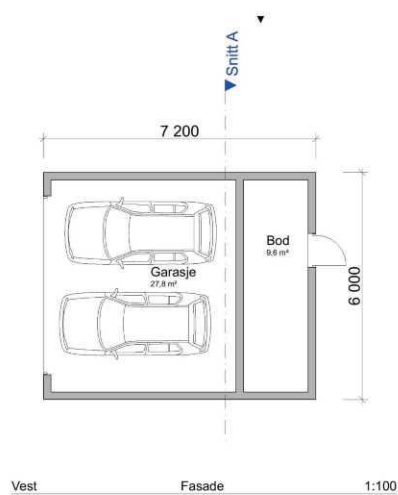


Siv.ark. Lisa Asmervik
Falkenborgevein 9,
Sirkus shopping 3. etg.
7044 Trondheim
m:93029982



Rev.
17.06.2016

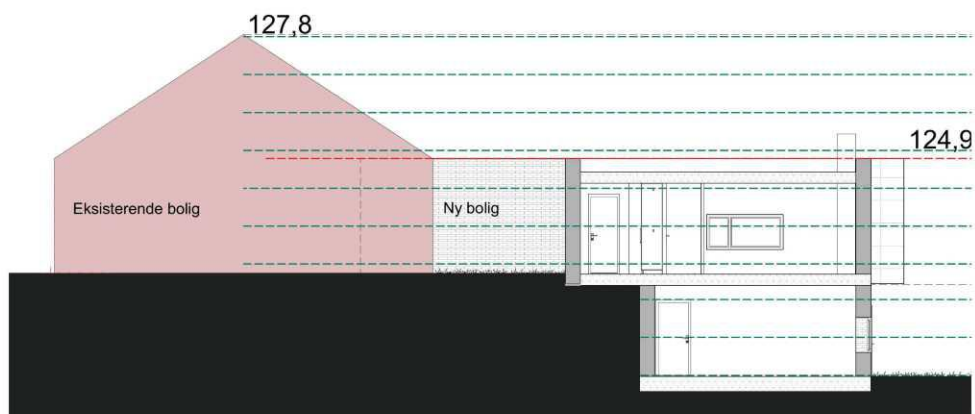
OPDRAGSGIVER:		TEGNING VISER:		DATO:		PROSJEKTNUMMER:			Siv.ark. Lisa Asmervik Falkenborgvein 9, Sirkus shopping 3. etg. 7044 Trondheim m.93029982
Kari Fossum		Snitt A og B		04.03.2016		10-506			
PROSJEKT:		MALESTORKE:		TEGNET AV:		TEGNINGSNUMMER:			
Ny enebolig med utleie		1:100		Lisa Asmervik		A30-1			
Gnr:		Bnr:		SAKSBEHANDLER:		B/A:			
97		204				318m2+garasje 40m2		BFA Sokkel: 180m2 1.etg:138m2	



OPDRAGSGIVER:		TEGNING VISER:		DATO:		PROSJEKTNUMMER:			Siv.ark. Lisa Asmervik Falkenborgvein 9, Sirkus shopping 3. etg. 7044 Trondheim m:93029982
Tommy Furø		Garasje		07.06.2016		10-506			
PROSJEKT:		MALESTOKK:		TEGNET AV:		TEGNINGSNUMMER:			
Ny garasje		1:100		Lisa Asmervik		A40-1			
Gnr:		Bnr:		Saksbehandler:		BYA:			
97		204				Som omsøkt			
						Som omsøkt			



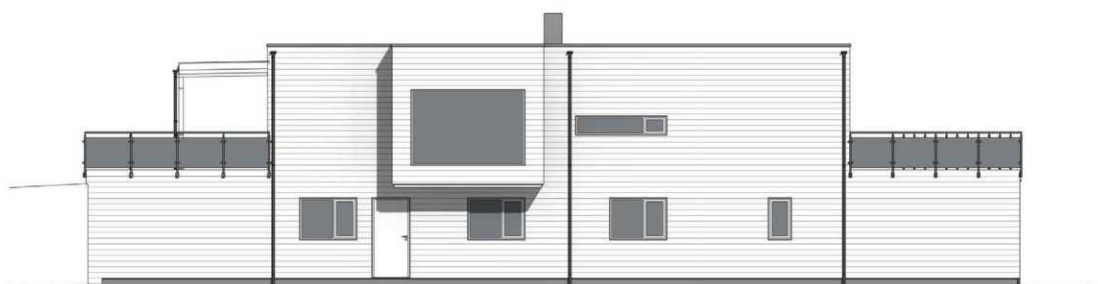
Siv.ark. Lisa Asmervik
Falkenborgvein 9,
Sirkus shopping 3. etg.
7044 Trondheim
m:93029982



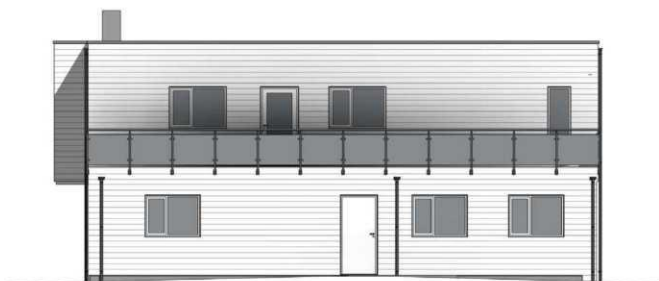
OPDRAGSGIVER:		TEGNING VISER:		DATO:		PROSJEKTNUMMER:			Siv.ark. Lisa Asmervik Falkenborgevein 9, Sirkus shopping 3. etg. 7044 Trondheim m:93029982
Kari Fossum		Snitt A og B		19.03.2020		10-506			
PROSJEKT:		MALESTOKK:		TEGNET AV:		TEGNINGSNUMMER:			
Ny enebolig med utleie		1:100		Lisa Asmervik		A30-1			
Gr: 97		Bnr: 204		SAKSBEHANDLER:					
				BYA:		BYA:			
				318m2+garasje 40m2		Sokkel: 180m2 1.etg:138m2			



177



sør
1 : 100



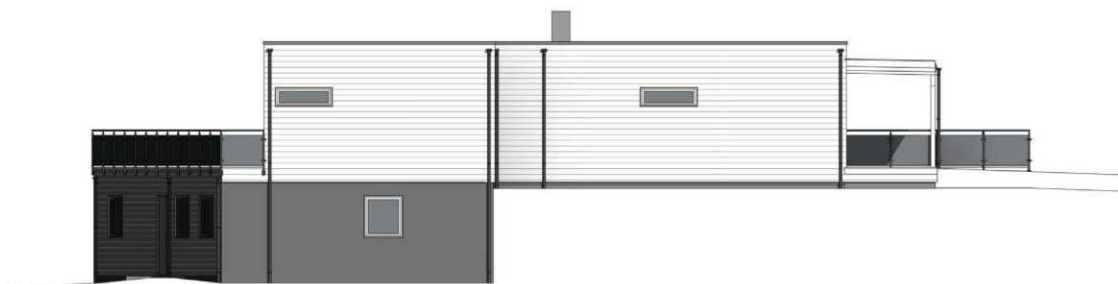
øst
1 : 100

Rev. A: utgraving del av underetasje, samt endring av
romfunksjon

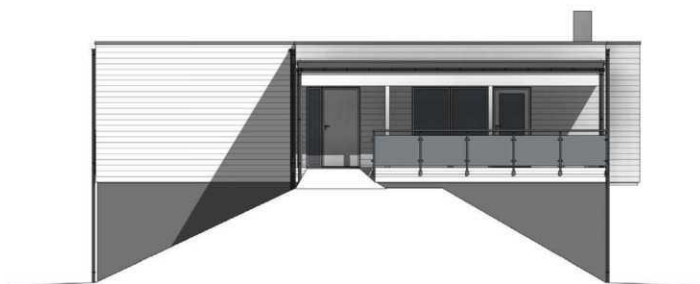
Elisabeth & Tommy Furø		Målestokk		Dato	
Enebolig med leilighet		97/204		Tegnet	
Per Lykkas veg 14 A/B		Kommune		Id	
		1 : 100		Kont	
				Nidarvoll	
				Rev.	
				A	
				Original	
				Fasade nord og vest	



Hellvik Hus AS
Jøntun 1250, 4375 Hellvik
51 48 18 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no



nord
1 : 100



vest
1 : 100

Rev. A: utgraving del av underetasje, samt endring av
romfunksjon

Elisabeth & Tommy Furø		Målestokk	Dato	09.10.19
Enebolig med leilighet		97/204	Tegnet	Id
Per Lykkes veg 14 A/B		Kommune	Kont.	Nidarvoll
 HELLVIK HUS AS Jernveien 1250, 4375 Hellvik 51 48 18 00 firmapost@hellvikhus.no www.hellvikhus.no		Prosjekt status	Rev.	A
		Skisse	Original	
Tegning nr. A-02		Prosjekt nr.	Original	
Tittel		Fasade sør og øst		

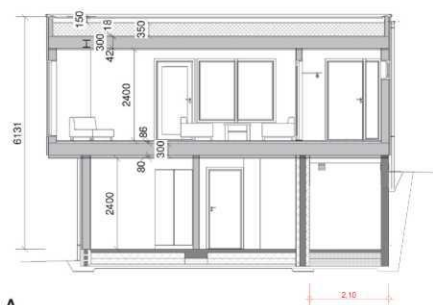


Rev. A: utgraving del av underetasje, samt ending av romfunksjon

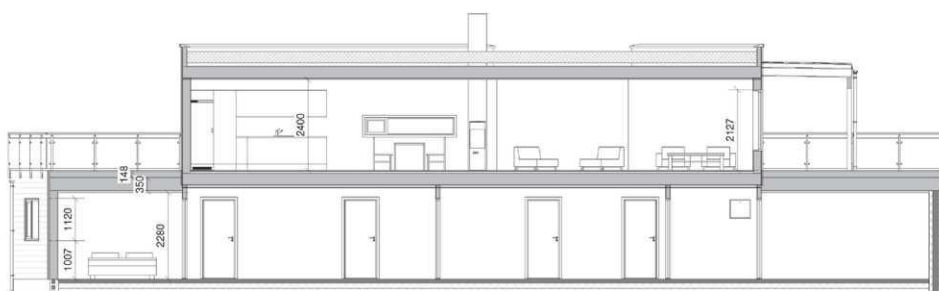
Elisabeth & Tommy Furø		Målestokk	Dato	09.10.19	
Enebolig med leilighet		1 : 100	Tegnet	ib	
Per Lykkes veg 14 A/B		97/204 Kommune	Kont.	Nidarvill	
 Hellvik Hus AS Jærveien 1250, 4375 Hellvik 51 48 16 00 hms@prosjektivhellvik.no www.hellvikhus.no		Prosjekt status	Rev.	A	
		Skisse	Original		
		Tegning nr.	Prosjekt nr.		
		A-04			
		Tittel			
		Plan underetg			



HELLVIK HUS AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 48 18 05
hiv@post@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no



A
1 : 100



B
1 : 100

Rev. A: utgraving del av underetasje, samt endring av
romfunksjon

Elisabeth & Tommy Furø		Målestokk	Dato	09.10.19
Enebolig med leilighet		1 : 100	Tegnet	lb
Per Lykkes veg 14 A/B			Kont.	Nidarvoll
		Prosjekt status	Rev.	A
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
		Titel	Snitt	



Helvik Hus AS
Jærenveien 1250, 4375 Helvik
51 48 16 00
firmapost@helvikhus.no
www.helvikhus.no



Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	97	1152	0	0

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 916,90

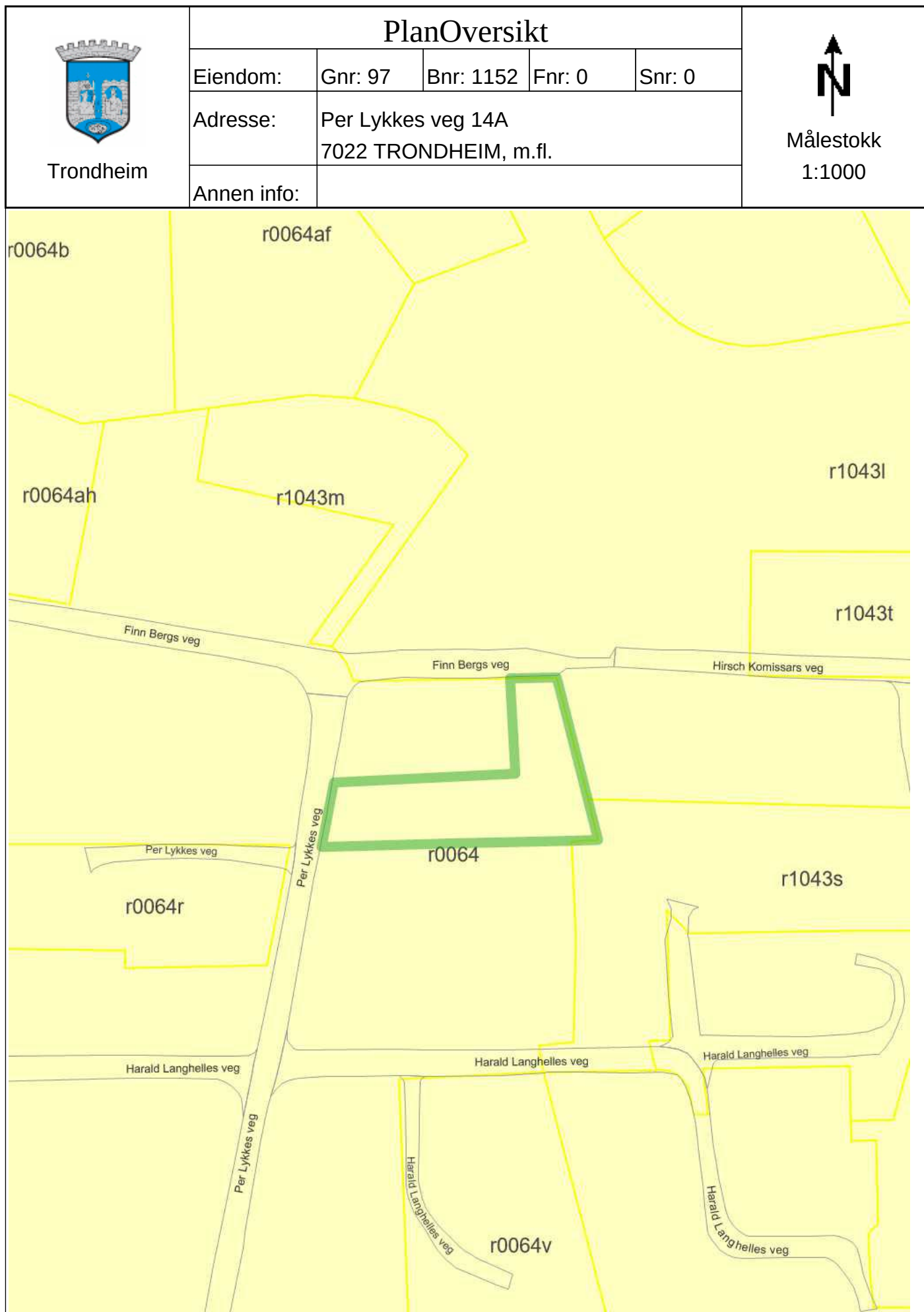
Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7031054,80 Øst: 568428,19

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/						
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	
1	7031071,73	568429,84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	11		
			24,97	Ikke hjelpelinje		11		
2	7031047,52	568435,96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			8,52	Ikke hjelpelinje		11		
3	7031039,26	568438,05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			5,24	Ikke hjelpelinje		11		
4	7031039,01	568432,82	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			24,49	Ikke hjelpelinje		11		
5	7031038,51	568408,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	11		
			25,73	Ikke hjelpelinje		11		
6	7031037,87	568382,62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			12,19	Ikke hjelpelinje		11		
7	7031049,84	568384,90	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
			0,91	Ikke hjelpelinje		10		
8	7031050,74	568385,07	Jord	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
			36,35	Ikke hjelpelinje		10		
9	7031052,43	568421,38	Jord	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
			19,19	Ikke hjelpelinje		10		
10	7031071,59	568420,40	Jord	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
			1,00	Ikke hjelpelinje		10		
11	7031071,60	568421,40	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
			8,45	Ikke hjelpelinje		11		



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



R64

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 09.01.57.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR HOEMSAUNET OG DELER AV HAVSTEIN, HOEM
SØNDRE, HOEM NORDRE, MUNKVOLD, MUNKVOLDSAUNET M.FL.**

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen, og husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Bygningsrådet kan dog hvor det av terrengmessige grunner er ønskelig og det etter bygningsrådets skjønn ikke forstyrrer helhetsinntrykket, tillate mindre endringer av husenes plassering.
2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Bygningsrådet kan tillate unntak herfra for større områder. Uthus og garasjer tillates ikke oppført frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset. Fra denne siste bestemmelse kan bygningsrådet gi unntakelse når terrenget etter bygningsrådets skjønn passer for frittliggende plassering.
3. Utenom veglovens bestemmelser om innhegning, byggelinje og beplantninger ved offentlig veg, gjelder som alminnelig regel at det ikke er tillatt å ha trær, busker og lignende som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for trafikken eller naboer.
4. Det tillates ikke satt opp høyere gjerder enn 80 cm.
5. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. Bygningsrådet kan dog dispensere fra denne bestemmelse og tillate flere leiligheter hvis husets form og størrelse ikke avviker vesentlig fra det som er vanlig for de i planen viste hustyper. Før utbyggingen av en bygningsgruppe tar til, skal bygningsrådet bestemme bebyggelsens utforming (høyde, takfall etc.).
6. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje.
7. Butikker tillates ikke innredet andre steder enn bestemt i planen.
8. På de regulerte områder må det ikke settes i gang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.
9. På de regulerte leikeområder tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.
10. Områder som ikke er detaljregulert på planen, kan ikke bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplanen for hele området.
11. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

12. Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.
13. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelser i bygningslov og vedtekter.
14. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.
15. Med dette oppheves regulering av Munkvold gård stadfestet av departementet 5. oktober 1946 og gateregulering mellom Kyvannet og Rognheim st. stadfestet 9. januar 1926 i den plan som nå er stadfestet.

000



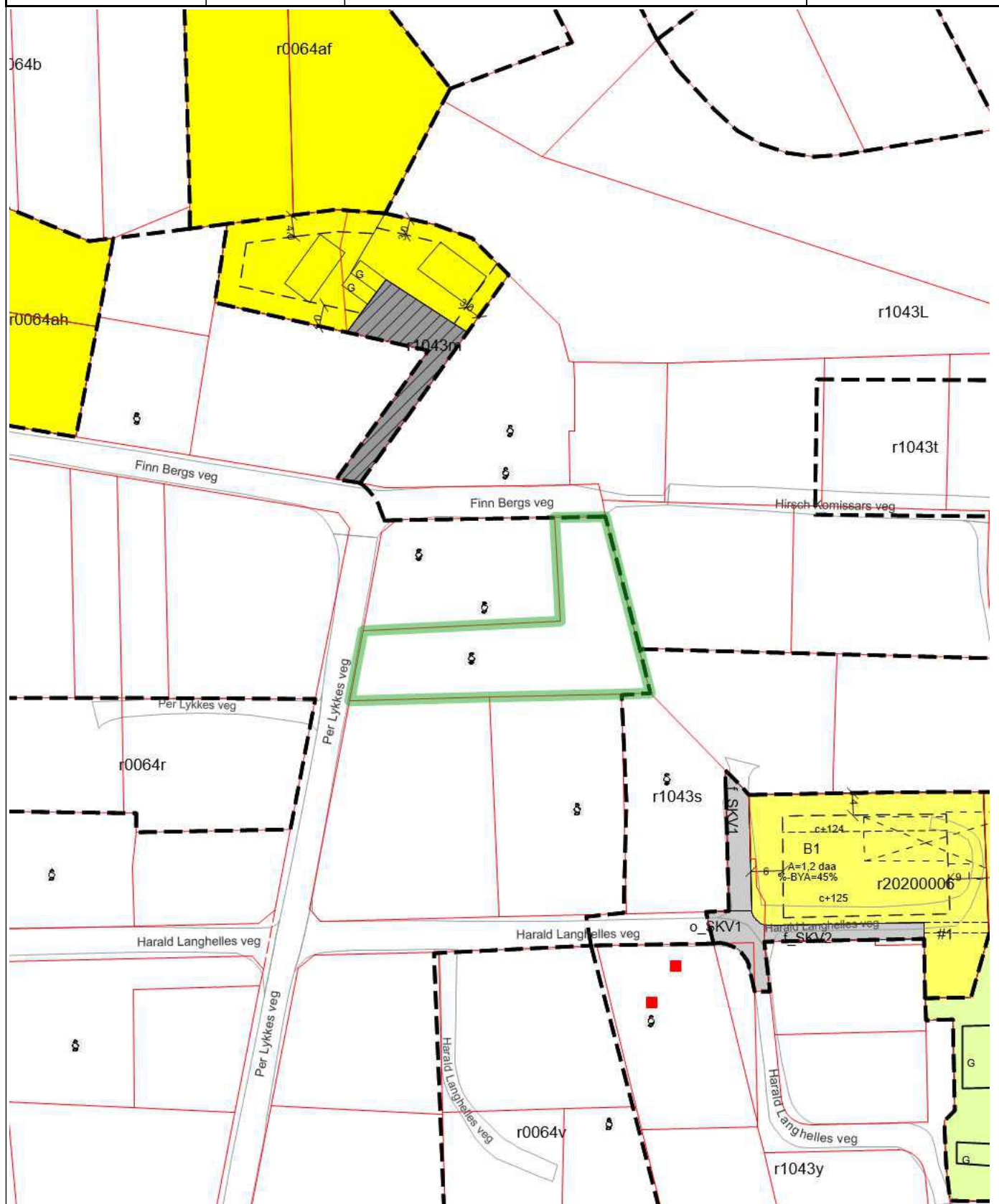
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 1152	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Per Lykkes veg 14A 7022 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon
	RpFormålGrense		RpGrense		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Bolig		Gartneri		Felles avkjørsel
	RpBestemmelseOmråde		Boligbebyggelse		Kjøreveg



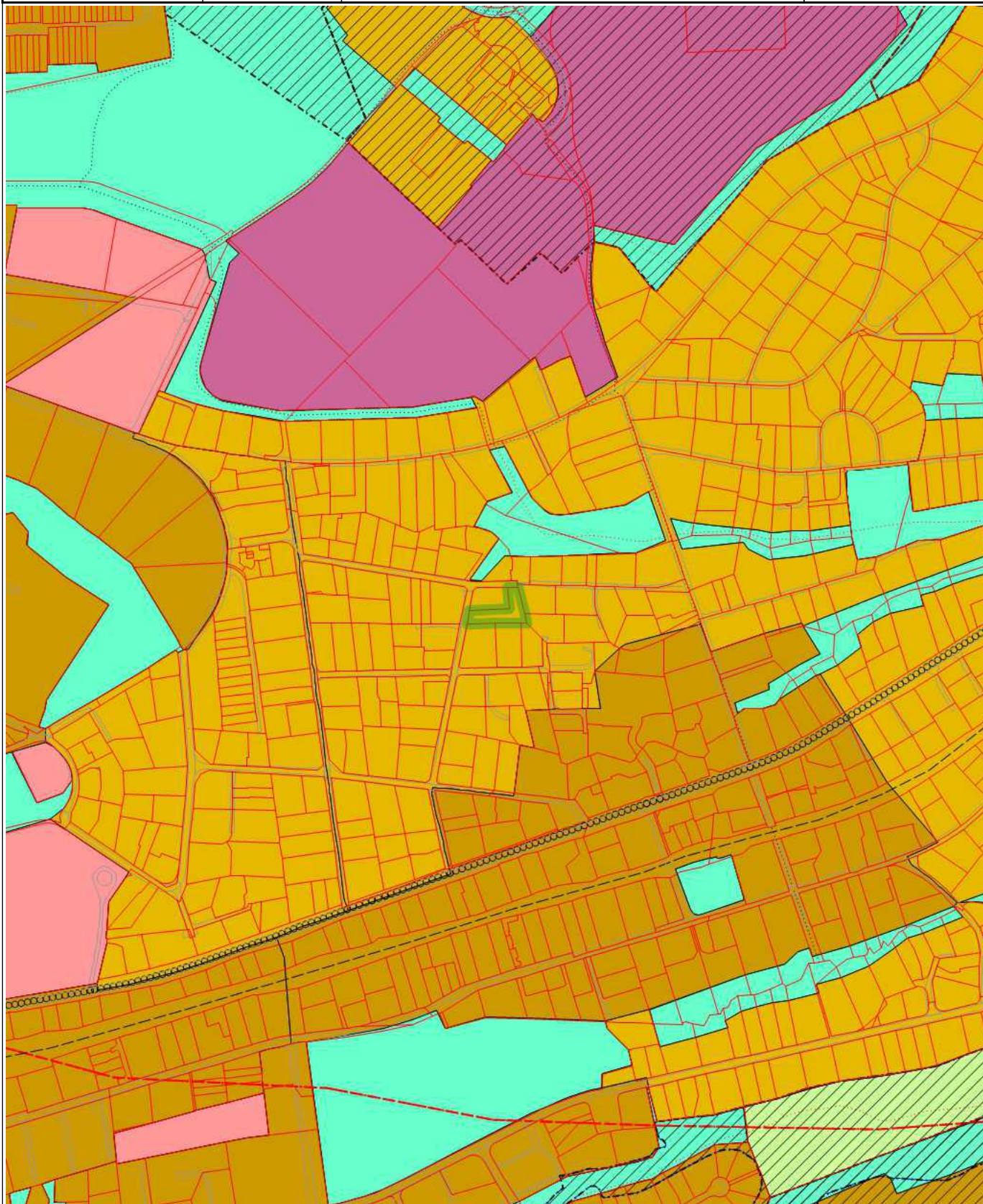
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 1152	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Per Lykkes veg 14A 7022 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Forbudsgrense vassdrag		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Sporveg		Framtidig kollektivtrase
	Framtidig hovedveg tunnel		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Grav og urnelund
	Blå/grønnstruktur		LNFR		

Gjengselmerke nr 160 -

Utgitt nr. 198 1945
Strinda og Selbu sorenskriverembete

3/2

Skjøte.

Undertegnede A.s Graakalbanen erkjenner å ha solgt, likesom
vi herved selger, skjøter og overdrar til herr Ivar Johan Kolvik

født 24/4 - 1930 eiendommen Havebyen G.nr.2
av skyll 9 ore i Strinda tinglag. G.nr.97, b.nr.204

Kjøpesummen er kr. 3162.04 Forøvrig skjer salget på
følgende betingelser:

1. Eiendommen selges fri for pengeheftelser og overtas med rettigheter og påhvilende forpliktelser fra skjøtets dato.
2. Adkomst til den kjøpte tomt forbeholdes kjøperen etter den projekteerte vei som fører forbi tomten. Til denne adkomstvei plikter kjøperen å overta gratis grunn i m. bredde, som gratis avståes ved oparbeidelsen, idet dene veigrunn ikke merregnes i det nettoareal av hvilket kjøpesummen er beregnet. Ut over dette vil kjøperen ikke bli avkrevet gratis grunn til vei. Graakalbanen vil sørge for oparbeidelse av adkomstvei og legning av vann- og kloakkledning frem til tomten. Graakalbanen tar dog det forbehold at selskapet ikke er forpliktet til å oparbeide vei og ledninger hvor dette efter Graakalbansens skjønn faller urimelig å gjøre for en enkelt eller for enkelte tomter. I slike tilfeller kan Graakalbanen utskyte oparbeidelsen inntil oparbeidelsen trengs til så mange tomter at utgiftene står i rimelig forhold til salgssummen av de tomter som på det tidspunkt har bruk for oparbeidelse.
3. Graakalbanen har ingen forpliktelser med gjerdehold mot denne tomt.
4. Kjøperens forpliktelser påhviler enhver senere eier av tomten.

Trondhjem, den 4. jan.

194 5

AJS GRAAKALBANEN

[Signature]

At skjøteutstederen er over 21 år og at underskriften
er foretatt i vårt påsyn attesteres herved.

[Signature]
[Signature]

Som født verge for Ivar Johan Kolvik vedtas dette skjøte.

[Signature]
Bryns vei 5. b.

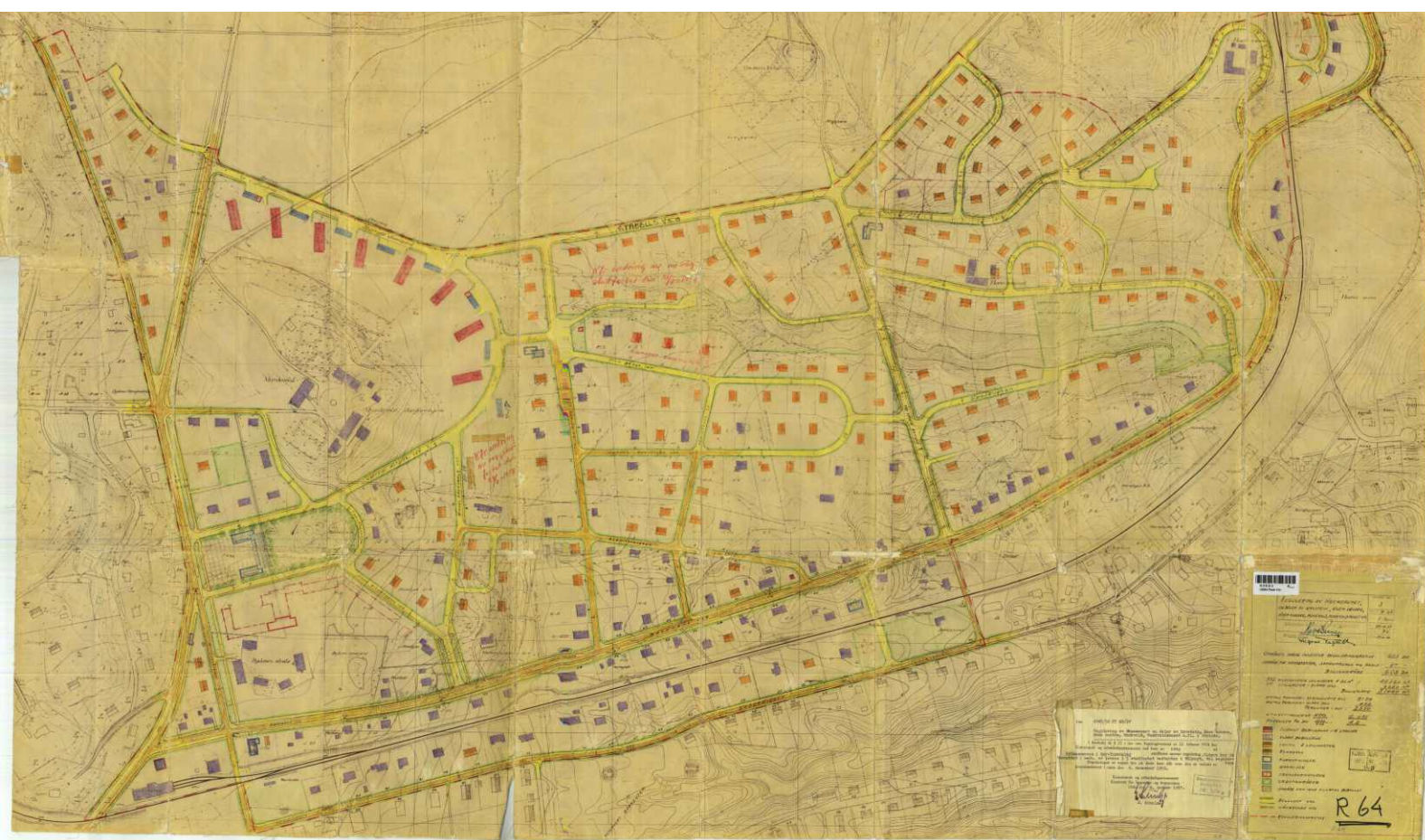
Det attesteres at Albert Kristian Kolvik er født verje
for Ivar Johan Kolvik.

Overformynderiet har intet å merke til dette skjøte.

TRONDHEIM OVERFORMYNDERI, 30/1-1948.

R/in

Rf/zh.



Dokumentet returneres:
Org.nr. 996 708 683
Trondheim kommune 6710
Eierskapsenheten
Postboks 2300 Sluppen
7004 Trondheim

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Erklæring om refusjon mm til Trondheim kommune

Som eier av knr. 1601 gnr. 97 bnr. 1152, erklæres at

- jeg og rettsetterfølgere, når gate blir bygget til og forbi min/vår eiendom, legger ut min/vår andel av gategrunn i henhold til vedtatt reguleringsplan. Min/vår andel av gategrunn begrenses til de vegbredder som er bestemt i plan- og bygningsloven. Skråningene som er nødvendige for bygging av veganlegget, tillates anlagt på min eiendom.
- nåværende eier og rettsetterfølgere er innforstått med at eiendommen har fått midlertidig utsetting med å oppfylle kravene i plan- og bygningslovens §§ 18-1 og 18-2 om opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg iht. reguleringsplan, og at eiendommen er refusjonspliktig til Trondheim kommune etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel 18. Refusjonsbeløpet faller til betaling 5 uker etter at refusjonsvedtaket er meddelt de refusjonspliktige, jf plan- og bygningslovens § 18-10. Til sikkerhet for kravet er overdratt pantedokument til Trondheim kommune som er tinglyst på eiendommen.
- Trondheim kommune, utenfor gategrunn, har rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og om nødvendig skifte med ledninger av større dimensjoner de vann- og avløpsledninger som måtte være nødvendig for utbygging av områdene som grenser til min/ vår eiendom.
- jeg og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgtvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningene og overfylling vil bli begrenset til maksimum 4 meter.
- Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune etter at arbeidene med ledningen(e) er ferdig, besørger og bekoster nødvendig opprydding og istandsetting av anleggsområdet, og at kommunen erstatte skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, fremtidig vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen
knr. 1601 gnr. 97 bnr. 1152
til fordel for Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Trondheim, den 4/9-17

Kari Fossum
Kari Fossum
personnr. 300653 
Eier av knr. 1601 gnr. 97 bnr. 1152



Doknr: 1014375 Tinglyst: 18.09.2017
STATENS KARTVERK

Saks nr: 16/23563

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 97 bnr 204 og 432 gir eier(e) av gnr 97 bnr 1152 rett til å legge, ha liggende, bruke og å vedlikeholde vann- og avløpsledninger og eventuelle andre ledninger over sin eiendom. Denne retten er også gjensidig mellom gnr 97 bnr 204 og gnr 97 bnr 1152.

Eier(e) av gnr 97 bnr 204 gir eier(e) av gnr 97 bnr 1152 rett til å bygge inntil 1m fra felles grense.

Eier(e) av gnr 97 bnr 204 gir eier(e) av gnr 97 bnr 1152 rett til bruk av vann eiendom i forbindelse med nødvendig vedlikehold av bolig.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR BU2 2865/16 av 15.12.2016.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	F.nr.	Underskrift
97/204 97/1152	Kari Fossum	300653 [redacted]	Kari Fossum
97/432	Robert Skjeldam	10.08.47 [redacted]	Robert Skjeldam ROBERT SKJELDAM



Doknr: 1014306 Tinglyst: 18.09.2017
STATENS KARTVERK

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Per Lykkes veg 14 A, 7022 Trondheim
Gnr. 97, Bnr. 1152, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:

164260175

Meglerforetak:

PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler:

Magne O. Opheim

Telefon / Mobil:

73 50 51 30 / 955 51 573

E-post:

magne.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-