



PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

ØVRE BERGSVINGEN 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Trondheim	
Oppdragsnr.	
114260029	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håvard Brøtan	Anne-Britt Dørdal

Gateadresse	
Øvre Bergsvingen 18	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7052

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Komplett renovering
Arbeid utført av	VB på Heimdal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt
-------------	------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad, kjøkken, sikringsskap, elbil-lader
Arbeid utført av	Fremstad & Rokseth AS, Stålby Rørservice AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll EI-anlegg for en del år siden
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Elbil-lader i garasje
-------------	-----------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Brøtan	4788f38594c05ba5ae1db	13.02.2026	Signer authenticated by One time code
	0aec3eccb5f383f7ccf	18:35:04 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Britt Dørdal	3cec8fbfdff11cc22ec131c0	13.02.2026	Signer authenticated by One time code
	e93a1e2d1e761147	18:38:25 UTC	

Document reference: 114260029

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

Øvre Bergsvingen 18 7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1983

BRA: 337 m²

BRA-i: 256 m²

Rapportdato: 15.1.2026 (Gyldig til 15.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

18

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38914>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Deler av det elektriske er eldre anlegg, der det ikke er jord på stikkontakter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er gitt på bakgrunn av funn avvik med saltutslag og fuktsøk.
Krypkjeller	TG-2 er gitt på bakgrunn av fuktsøk og lite ventiler i kryprommet.
Vinduer og dører	TG-2 er satt på vinduer på bakgrunn av alder. Det er ikke funnet vesentlig avvik på vinduer.
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 (TG-2) er satt på bakgrunn av komponentens alder og forventet levetid.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 er gitt på bakgrunn av noe fuktmerker rundt pipe.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på deler av avløpsrør.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vannledninger.
Våtrom: Bad 1	TG-2 er satt på bakgrunn av manglende bunnlist på baderomsplater.
Våtrom: Bad 2 - Overflater	TG-2 er gitt på baderommet på grunn av alder. Det er ikke påvist store avvik, men badet er eldre og må forventes å trenge oppussing.
Våtrom: Bad 2 - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt på bakgrunn alder på membran og sluk.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	TG- 2 er gitt på grunn av fall på gulv og manglende bunnlist på baderomsplater.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran og sluk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-IU er gitt på grunn av at vegger lektet ut innvendig og vegger er tilfylt utvendig og derfor ikke mulig å inspisere.
Krypkjeller	TG-IU gitt på bakgrunn av manglende tilgang.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.1.2026

Rapportdato
15.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: Anne-Britt Dørdal
Navn: Håvard Brøtan

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ståle Bergmann
Firma: Takst Midt-Norge AS
Tittel:
Telefon: 91373377
Epost: stalebergmann@gmail.com
Adresse: Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM

 TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Øvre Bergsvingen 18, 7052 Trondheim
Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 58 Bruksnr: 235 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1983 - Dagens eier opplyser at opprinnelig hus på tomten ble bygget på 1960 tallet.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med garasje bygget på 1960 tallet, renovert og bygd ut i 1983.
Boligen har bindingsverkskonstruksjon i liggende panel.
Etasjeskille er et trebjelkelag og over krypkjeller og kjellerrom.
Boligen har kaldloft.
Taket er tekket med Decra takplater.
Vinduer med 2 lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1983	Huset ble renovert i 1983, sammen med at utbygg med kjeller ble etablert. Garasje ble bygget i 1983, og opprinnelig garasej ble tatt inn i boligen som soverom.	Nei
Ukjent år	Kjøkken ble flyttet og ble etablert i delvis utbygd del. Det er ikke kjent når dette ble utbygd.	Nei
2005	Bygd hagestue, innbygget terrasse.	Nei
1994/95	Dagens vaskerom ble bygget ut og gjort større.	Nei
1995	Entre ble bygd ut.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	29	29 Romfordeling: Treningsrom/kjellerstue	0 Romfordeling: 3 stk bodar.	0	0
1. etasje	308	227 Romfordeling: Entre, 3 ganger, 3 soverom, 2 bad, 2 stuer, kjøkken, spisestue vaskerom	52 Romfordeling: Snekkerbod 28 m2, Garasje 14 m2 hagebod 10 m2,	29	32
Totalt m²	337	256	52	29	32

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Deler av boligen ble påbygd i 1985, under denne delen ble det etablert kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplst på grunn av snø.	
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. i kryprom, samt at det er fargeforskjell på grunnmur. Det er foretatt fuktsøk på grunnmur, se også punktet krypkjeller og rom under terreng ifbm dette punktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåke tilstand og etablere bedre lufting.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Huset er opprennelig bygd på en ringmur med kryprom under. (tilgang via luke i gulv i bod.) Påbygd del har etablert kjeller.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.	
Type grunnmur i kjeller	Betong, Esp-element
Kryp rom er utført i betonggrunnmur og påbygd kjeller antas å være Multimur.	

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

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

Kjellervegger er oppført i multimur. Konstruksjonen er en anerkjent og vanlig løsning for kjellervegger. Innvendige overflater er i hovedsak kledd, og konstruksjonen er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll.

Det er ikke registrert synlige tegn til fukt, lekkasjer eller andre forhold som indikerer svikt i konstruksjonen fra tilgjengelige flater.

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er kryp kjeller under store deler av bolig.
Det er en del av kryprom som er tilgjengelig og denne er inspisert og vurdert Den delen av kryprom som ikke er tilgjengelig er ikke vurdert.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?

Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Det er foretatt fuktsøk i stubloftsgulv.
Det er målt en fuktprosent på 13.8 %

Det er innerste del av grunnmur en annen farge på mur, noe som tyder på at det er noe fukt som trekker inn i grunnmur.

Det er foretatt fuktmålinger i kryp kjeller på murvegger. Målingene viser fuktverdier over anbefalt farenivå for fukt. Det ble ikke observert synlige tegn til pågående fuktskader på befaringsstidspunktet, men forhøyede fuktverdier indikerer en økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder muggvekst, råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner og redusert innneklima.

Årsaken kan være begrenset ventilasjon, mangelfull fuktsikring mot grunnmur eller ytre fuktpåvirkning. Forholdet bør følges opp med nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen i kryp kjelleren.

Oppsummering av kryp kjeller**TG-2**

Det ble registrert en lufteventil i kryprom, det burde vært etablert flere lufteventiler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden,
Etablere bedre lufting.

6.4 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller**TG-IU**

Deler av krypkjeller er ikke innsisert på grunn av manglende tilgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere bedre tilgang til kryprom.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Det er innredet trimrom, og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Dette er et tilbygg fra 1983.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

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

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Det er målt fukt i lekt nederst inne i vegg. Det er ukjent oppbygging av grunnmuren på tilbygd kjeller, antas å være multimur. Det fremstår som en eller annen type isolasjon som ble brukt i multimurer.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det er også foretatt fuktsøk på kjellergulv, det er ikke påvist forhøyde fuktverdier.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Hagestue

Type

Annet

Det er etablert hagestue med tak og vinduer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hagestue ble bygget i XX	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Heve skyvdrør på stue 2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer ble byttet i i 1984.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse.	
Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedør på kjøkken ble byttet i 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.9 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Det er bordkledning av liggende panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er gjennomført arbeider på huset jevnlig og det er byttet panel ved behov. Det eldste panelet på huset i dag er fra 1983. Panelet fremstår i god stand.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Ytterkledning består av trekledning som etter alder å dømme er fra byggeår (1983). Det er ikke registrert vesentlige skader, men alderen tilsier at restlevetiden er begrenset, og vedlikeholdsbehov må påregnes.

Tilstandsgrad 2 (TG-2) er satt på bakgrunn av komponentens alder og forventet levetid.

Det er noe råte på panel/hjørnebord på vinterhage.

6.10 Skorstein over tak

Inspisert fra

Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-1

6.11 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon

Saltak

Huset har saltakkonstruksjon.

Type loft

Kaldtloft

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Det er noe fuktmerker i bjelker rundt pipe, disse er det gjort fuktsøk i uten å finne avvik. Disse ansees å være eldre merker. Det er ikke tegn til aktiv lekkasje på loftet.	
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Det er noe fuktmerker i bjelker rundt pipe, disse er det gjort fuktsøk i uten å finne avvik. Disse ansees å være eldre merker. Det er ikke tegn til aktiv lekkasje på loftet.	

6.12 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Lakkerte stålplater
Taket er tekket med Decra takplater. Disse er blitt rengjort og impregnerert i 2024. Taket ble lagt nytt rundt 2015.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket ble byttet i 2015.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Det er gjort en vurdering av taket med tanke på alder og behandling i ettertid. Det er snø på taket på befaringsdagen, så det er gjort en begrenset inspeksjon av taket.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer: Mikrobølgeovn, stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og vinskap. Komfyrvakt over kokesonen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Kjellertrapp mangler en helhetlig håndløper i trappen. Det er også høye opptrinn i trappen.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker.	

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

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast som ligger i kryprommet. Det er også et soilrør som fra spisestue og ned i kryprom, dagens eier mener at dette ikke er i bruk i dag. Dette tilhører det gamle avløpet til kjøkkenet.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider med avløpsrør ifbm oppussing av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet ut og fremstår i god teknisk stand. Disse er imidlertid tilknyttet eldre felles avløpsledninger i sjakt/fellesanlegg. Fellesrørene inngår normalt i sameiets/borettslagets ansvarsområde. Eldre avløpsledninger kan ha redusert kapasitet, økt slitasje og forhøyet risiko for lekkasje eller tilstopping. Samlet vurderes anlegget til tilstandsgrad TG2 på grunn av kombinasjonen av nytt internt anlegg og eldre felles tilkoblingspunkt.

Det er deler av avløpsrør som ikke er inspisert på grunn av at deler av krypkjeller ikke er tilgjengelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er vannledninger av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider med vannrør ifbm oppussing av bad og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2	
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Inntakskap til el er plassert i kjeller. El-skap er plassert i gang. Det er automatsikringer i skapet med jordfeilvarsler.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble byttet innmat og koblinger til kjøkkenet i 2017 av Fremseth Rokseth.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.18 Varmesentral: stue

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmpumpe i dagligstue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe har fabrikkasjonsår i november 2023 og er montert i slutten av 2023, eller begynnelsen av 2024	
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Totalvurdering av varmesentral	
TG-1	

6.19 Varmesentral: Stue utbygg

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe ble montert i 2016.	

Når var siste service på anlegget?

Det er utført service på varmepumpen i 2023.

Totalvurdering av varmesentral

TG-1

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2009

Størrelse

200

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.21 Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.22 Våtrom: Bad 1

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er baderomsplater på vegg og flis på gulv med varme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke benyttet bunnlist på baderomsplater, dette kan føre til at vann trekker opp i platene ved feil bruk.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk under badekaret.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er badekar, servantskap med servant og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk vifte på badet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i gang inn mot våtsonen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.

6.23 Våtrom: Bad 2

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er baderomsplater på vegg og flis på gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Dagens eier sier at tidligere eier har referert til at badet ble etablert ifbm ombygging av garasje i 1983.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-2	
TG-2 er gitt på bakgrunn av alder, badet er et eldre bad, er delvis oppusset, men det må forventes at baderommet må pusses opp. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.	
Anbefalte tiltak overflater	
Overvåk tilstanden på baderommet, samt at bruken må tilpasses måten badet er bygget på.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk under dusjonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-2	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er servantskap med servant, toalett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Elektrisk vifte på baderommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Badet er et eldre bad, og det må påregnes oppussing av baderommet.

6.24 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis på gulv og baderomsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vaskerommet ble pusset opp i 1995.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke benyttet bunnlist på baderomsplater. Dette kan ved vannsøl føre til at vann trekker opp i baderomsplater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Opplegg for vaskemaskin, hundebadekar og utslagsvask.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk vifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-0
-----------------------------	-------------

Det er ikke vegger tilgjengelig for hulltaking inn mot våtsone. Vegger går mot yttervegg og kjøkken. Vaskerommet er lagt lavere i terreng enn omliggende rom.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

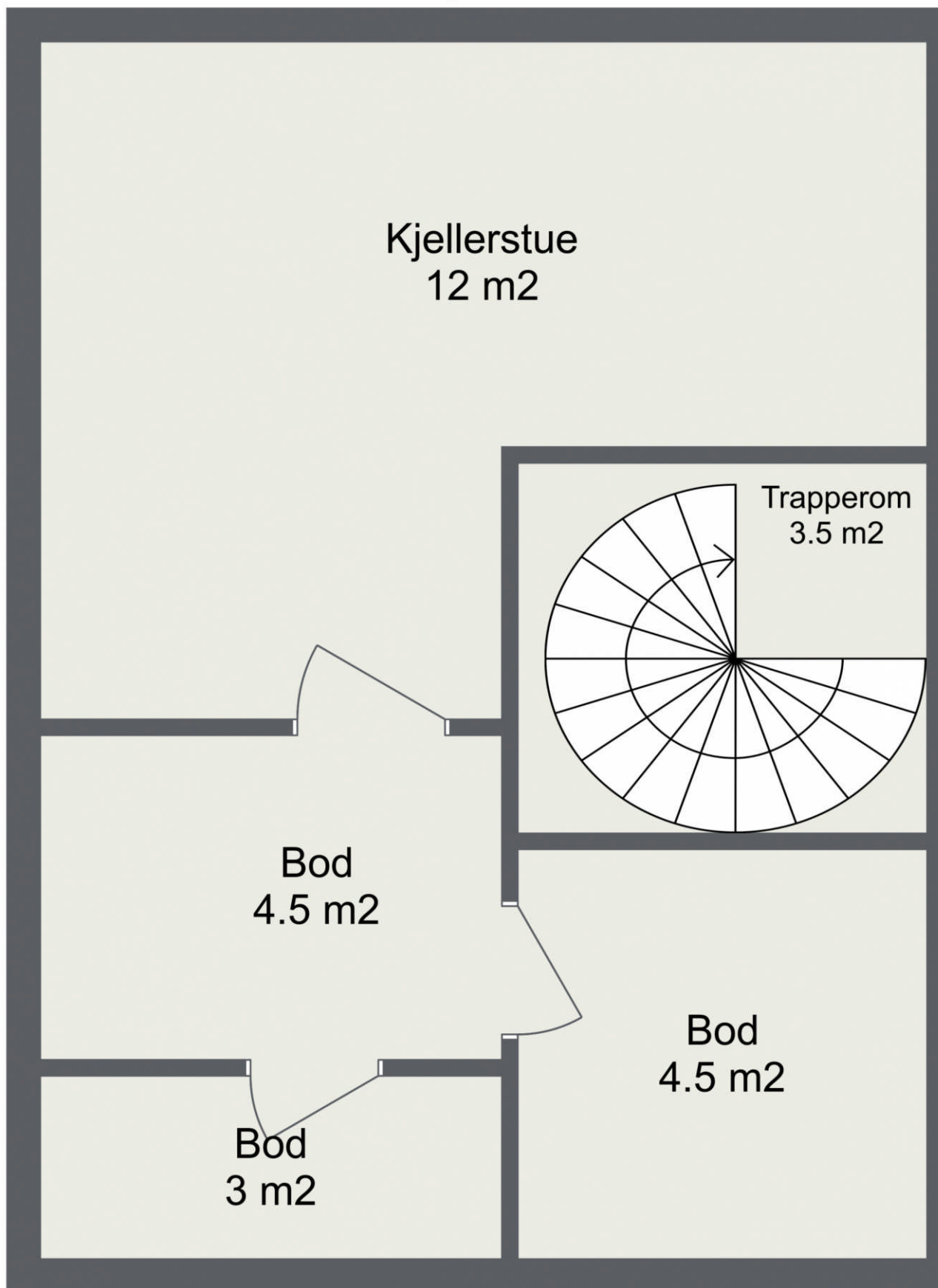
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme

Kjeller

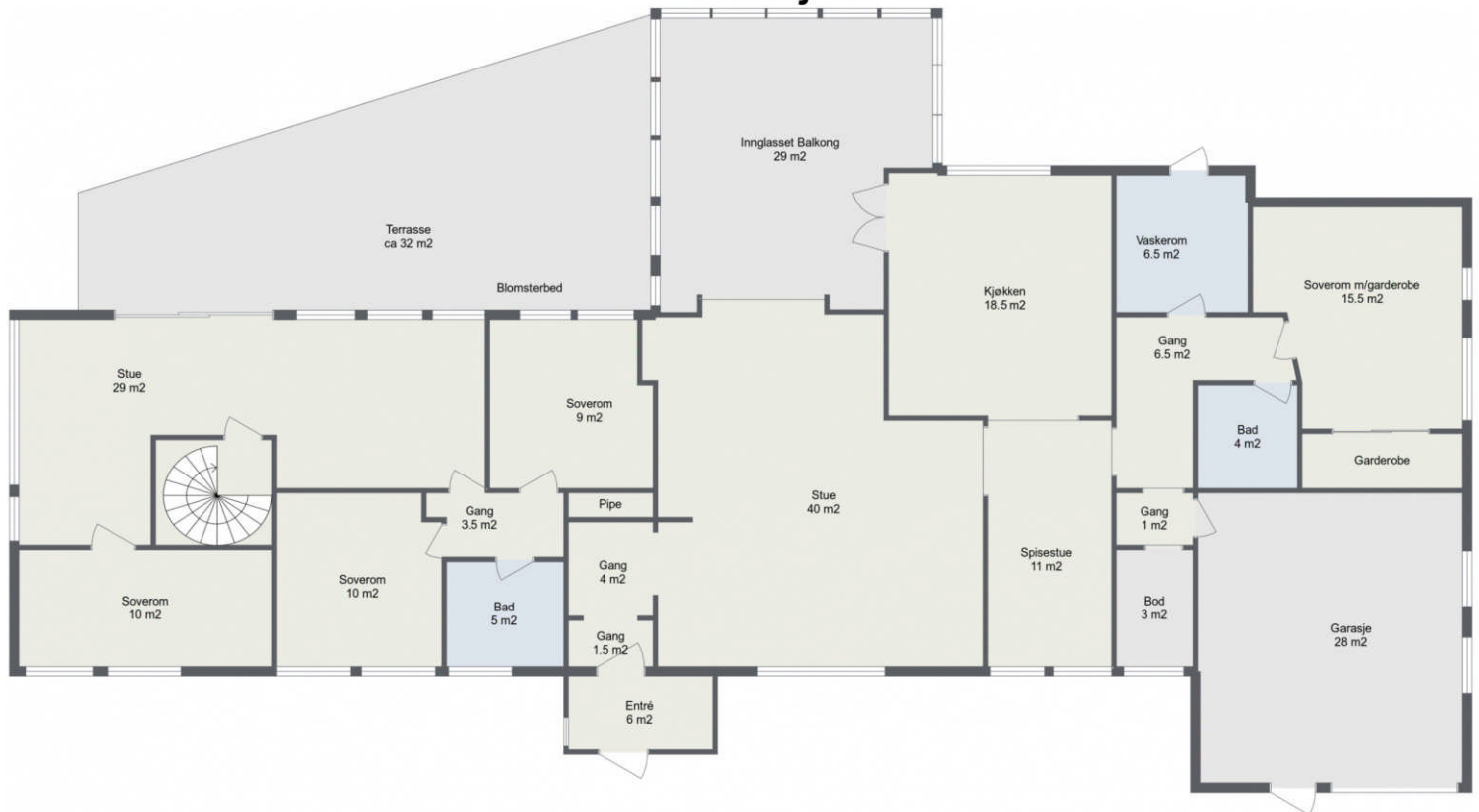


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).



TAKST MIDT-NORGE

1. Etasje



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



Adresse

Øvre Bergsvingen 18, 7052 TRONDHEIM

Dato for energimerking

15.01.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-246641

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

10458315

Gårdsnummer

58

Bruksnummer

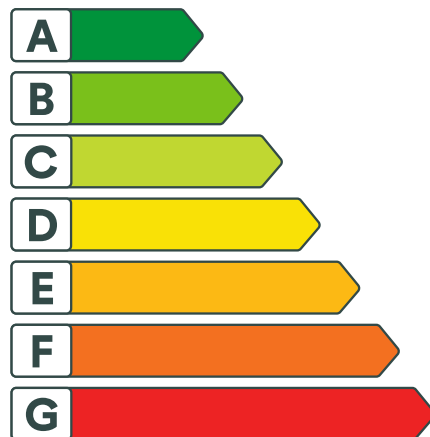
235

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

1983

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

337,0 m²

Oppvarmet bruksareal

256,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

191,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

198,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år

54 124 kWh



Øvre Bergsvingen 18, 7052 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Anne Britt Dørdal og Håvard Brøtan
Øvre Bergsvingen 18
7017 TRONDHEIM

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID

KOPI

Sak nr.: MB 0328/94

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/38564/1994
oppgis ved alle henvendelser

Dato
12.09.1994

BYGGESTED: ØVRE BERGSVINGEN 18 G.nr.: 58/235

BYGGHERRE: PÅBYGG

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningslovens (pbl) § 86a
er mottatt 17.08.94

Arbeidets art: PÅBYGG

Byggets art: BOLIG

Det er ikke kommet innsigelser fra berørte naboer.

Byggesakskontoret har ingen merknader til meldingen og arbeidet kan igangsettes.
Vi minner om byggherrens ansvar ved denne meldingsformen, se vedlegg.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av bygningsinspektør.

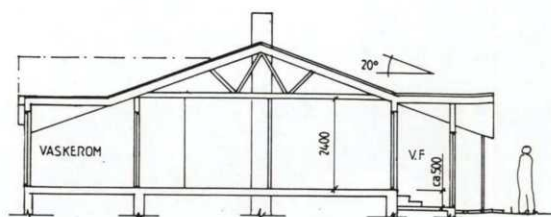
Behandlingsfaktura på kr. 642.50 følger vedlagt og må betales innen 14 dager.

Saken behandles av Lars T. Eriksen som kan treffes mandag, onsdag og frdag mellom
kl. 10.00-12.00.

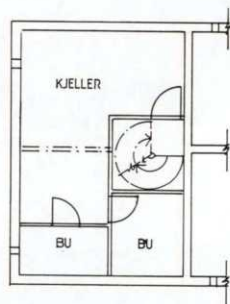
Med hilsen

Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
bygningssjef

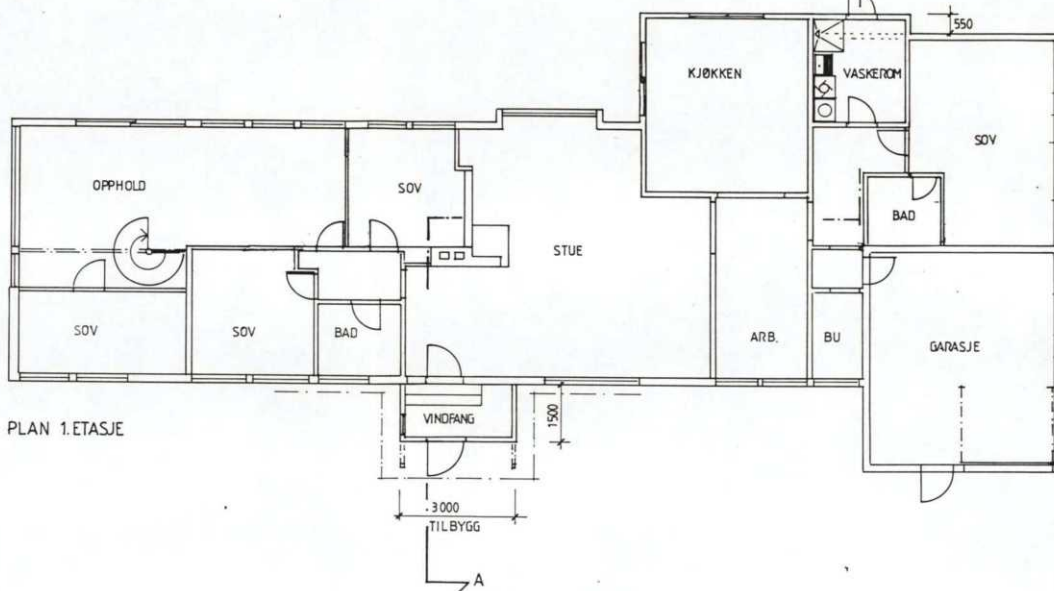
L. Melby
Sekretær



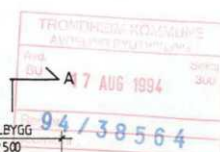
SNITT A-A



KJELLERPLAN



PLAN 1. ETASJE



Grimstad og Tønsager AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
INNHEREDSV. 9, 7014 TRONDHEIM
TELEFON 75 51 14 10 TELEFAX 75 51 15 85



ØVRE BERGSGVINGEN 18

PLAN OG SNITT

20.07.94

9427

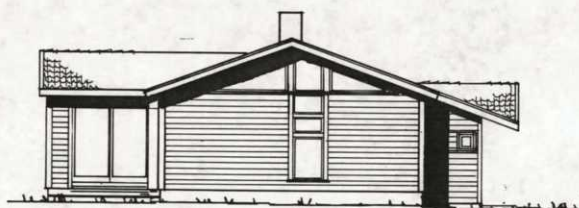
1:100

AN 2

2



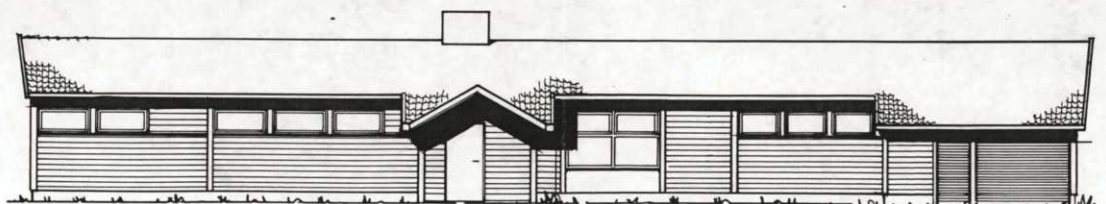
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



Grimstad og Tønsager AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
INNHERREDSV.9, 7014 TRONDHEIM
TELEFON: 73 51 14 10 TELEFAX: 73 51 15 85



ØVRE BERGSVINGEN 18

FASADER

20 07 94

9427

1 : 100

AN 3

3

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Øvre Bergsvingen 18		den 20.04.1982	Sak nr. B 709/82

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

Byggemelding av 22.12.1981 fra Anne og Erik Franck på garasje-tilbygg av tre til bestående enebolig i en etasje. Tilbygget får en grunnflate på 30 m².

Vedtak:

Tilbygget godkjennes, men da det blir liggende nærmere nabo-grense enn 4 meter, må det før byggetillatelse kan gis fremlegges tinglyst naboerklæring i samsvar med bygningslovens § 70, pkt. 2, fra eieren av tilstøtende eiendom angående dette forhold.

Garasjen må luftes ved gulv og tak.

Skillevegger mellom garasjen og resten av huset må utføres i minst B 30 konstruksjon.

Dessuten må garasjen kles innvendig på vegger og tak med tennvernende kledning min. A 10.

Direkte dør mellom garasje og boligrom ved siden av kan ikke godkjennes.

Reviderte tegninger som viser sluserom med B 15 dører mellom garasjen og resten av huset må sendes bygningskontrollen for godkjenning før byggetillatelse kan gis.

Garasjen skal rekvireres utstukket ved bygningskontrollen og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 709/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Anne og Erik Franck
p.t. 16 Op der Dresch
BRIDEL
LUXEMBOURG

BYGGETILLATELSE

GJENPART

Må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på byggeplassen.

BYGGESTED	Øvre Bergsvingen 18
BYGGHERRE	Anne og Erik Franck
BYGGEARBEIDETS ART	Garasjebygg

Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet
i møte den 20.4.1982

Før byggearbeidet påbegynnes må seksjon for bygningskontroll varsles og ansvarhavende må være godkjent av bygnings sjefen.

Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygningsrådets behandling av saken.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99 i bygningsloven.

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

En gjør videre oppmerksom på at seksjon for bygningskontroll må gis varsel i god tid (minst tre dager i forveien) om når tomten er utgravd (1), drenering lagt (2), råbygget reist (3), før isolasjon dekkes (4) og før huset tas i bruk (5).

	Inspisert den	Bygningskontrollørens underskrift
1		
2		
3		
4		
5		

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

den 15.7.83

Bygningssjef

[Handwritten signature]

Byggm. Peder Holand
Markveien 14

7000 TRONDHEIM

B 709/82.HFT/JG

11.06.1982

ØVRE BERGSVINGEN 18 - TILBYGG FOR ANNE OG ERIK FRANCK

De reviderte tegninger, stemplet mottatt 12-5-82, som viser sluserom mellom garasje og resten av huset, godkjennes.

Da det også foreligger tinglyst naboerklæring angående tilbyggets avstand til grenselinje, kan byggearbeidet igangsettes.

Tilbygget vil bli utstukket av oppmålingsvesenet med det første.

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

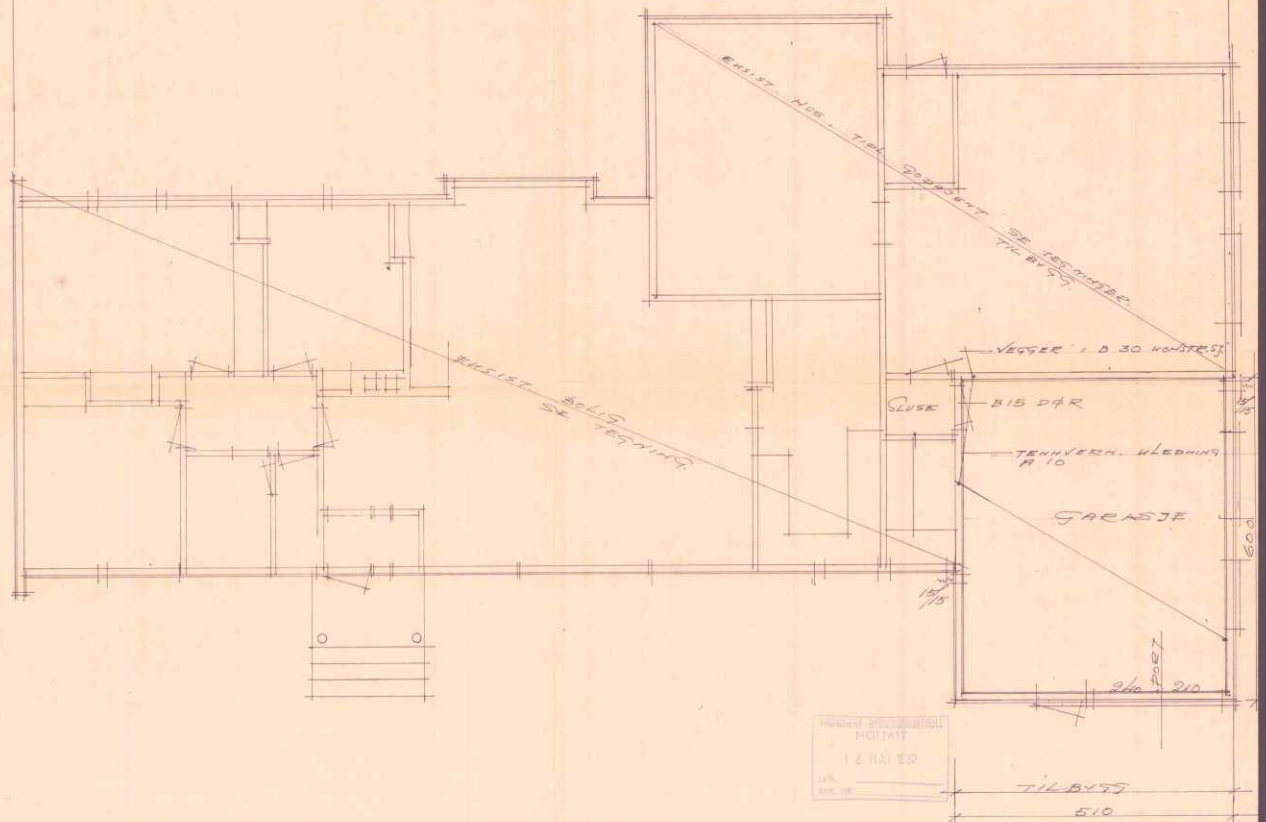
Harald F. Tangen

Gjenpart til: Anne og Erik Franck
p.t. 16 Op der Dresch, Bridel
LUXEMBOURG

2285

760

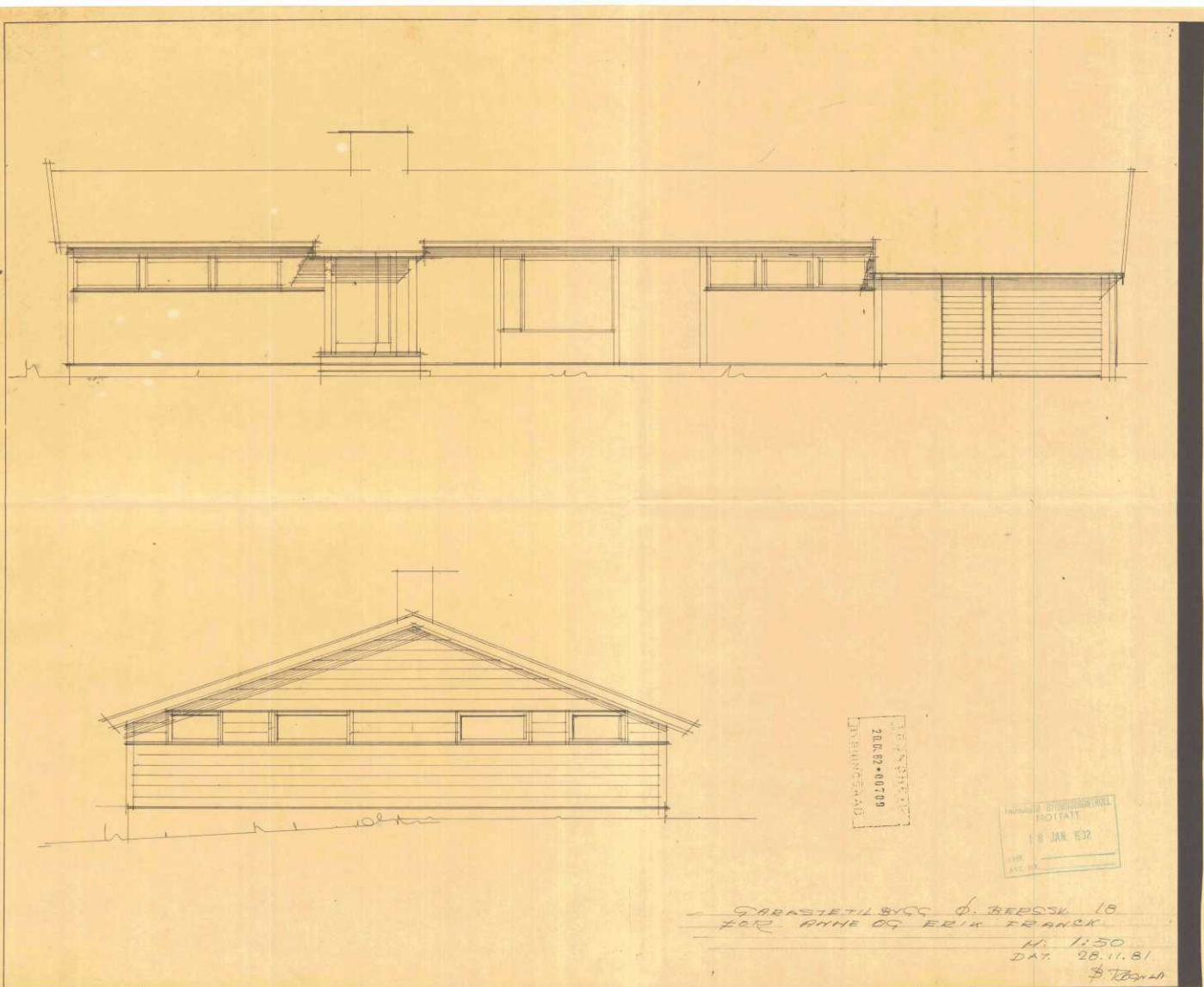
910



PROJEKTOR
MOTTATT
12.11.81
12.11.81
12.11.81

KORBIT 11.05.82 PRISERT 3.10.82

GARASJETILBYTT, ØVER BERSSKINGEN 10.
FOR ANNE OG ERIC FRANK. 08.11.81
TR. H. 1:50 3.10.82



20.02.00709
INSTRUMENTAL

INSTRUMENTAL
MOITAT
18 JAN 82
JAN
REV. 00

GARASTETIL BYGG O. BEESKE 18
FOR RYNE OG ERIK FRANK
M. 1:50
DAT. 28.11.81
F. T. BONN





TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: FBR MB 1045/05

Håvard Brøtan
Øvre Bergsvingen 18

GODKJENNING

N-7052 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Anne Brit Varland Storli

Vår ref.
05/13733/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
03.05.2005

ØVRE BERGSVINGEN 18, MELDING OM TILTAK FOR TILBYGG HAGESTUE

Byggested: **Øvre Bergsvingen 18** Gnr.: 58 Bnr.: 235
Tiltakshaver: **Håvard Brøtan**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er mottatt plan- og bygningsenheten 14.04.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten samme dato ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder tilbygg av hagestue.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til det innmeldte tiltaket.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 146 a, "Blusuvold Nordre, Blusuvold Østre og del av Kvilhaugen", stadfestet 01.04.1957. Eiendommen er regulert til boligformål. Planen gir ingen føringer for omsøkte tiltak.

Vurdering/begrunnelse

Meldingen gjelder tilbygg av hagestue på omtrent 31 m². Hagestuen er anlagt mot vest, tilsynelatende med utgang fra kjøkken.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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

Tilbygget er vurdert opp mot plan- og bygningsloven § 74.2, "Skjønnhetsparagrafen". Den sier blant annet at et tiltak skal tilfredsstillende rimelige skjønnhetskrav i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det stilles ikke krav til en god estetisk utforming i seg selv, men bare krav om at rimelige skjønnhetshensyn er tilfredsstillende. Plan- og bygningsenheten finner at tilbygget ikke tilfører bygningen noen estetisk kvalitet, men at det under tvil kan godkjennes.

Plan- og bygningsenheten anmoder imidlertid om at tilbygget modifiseres noe, slik at den nordre veggen flukter med den søndre kjøkkenveggen. På denne måten vil ikke tilbygget anlegges rundt hjørnet på kjøkkenet, samt at taket får en enklere form – et pulttak. Dette kan bidra til at tilbygget får en mindre uheldig utforming.

Plan- og bygningsenheten har ellers ingen vesentlige innvendinger til det innmeldte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

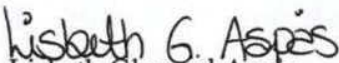
Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

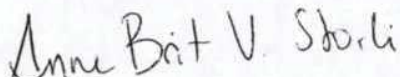
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

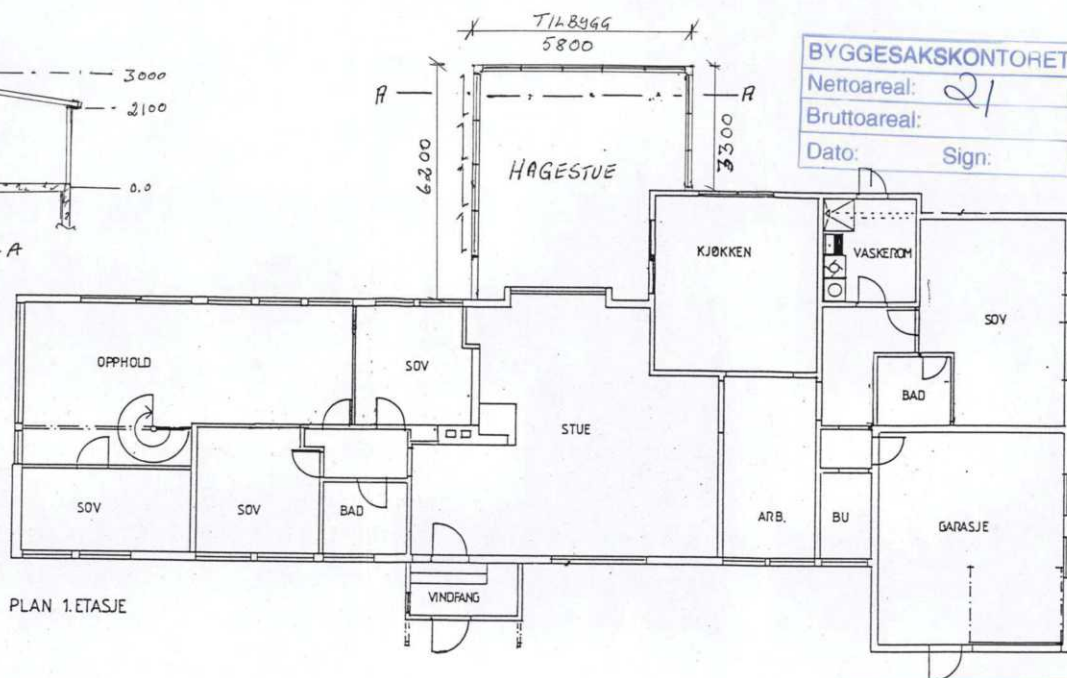
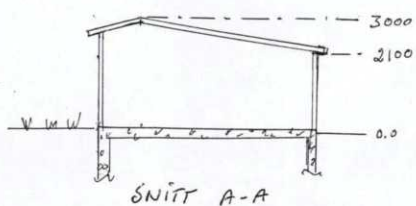
Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef


Anne Brit Varland Storli
saksbehandler

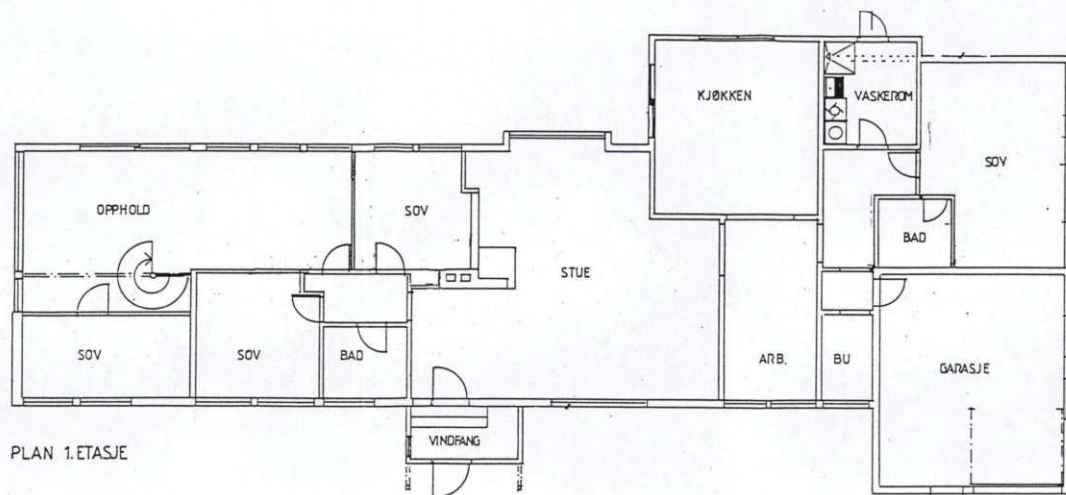
Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak



BYGGESAKSKONTORET	
Nettoareal:	21
Bruttoareal:	
Dato:	Sign:

TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten		
Saksbehandler:	Kopiert av:	
14 APR. 2005		
Saksnr.:	Dok.nr.:	Løp.nr.:
05/13733		
Vedlegg:	Arkiv:	Publ.:

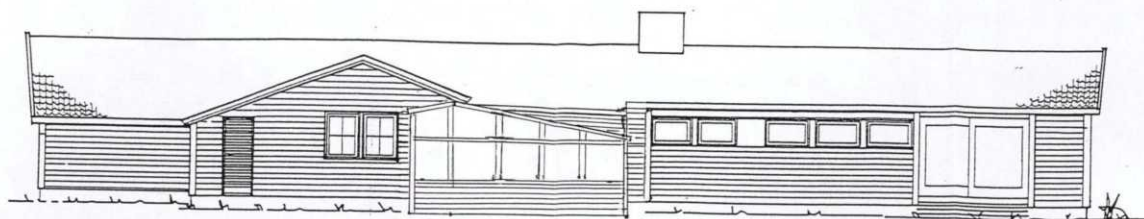
ØVRE BERGSGVINGEN 18 PLAN OG SNITT	1 : 100	E-4



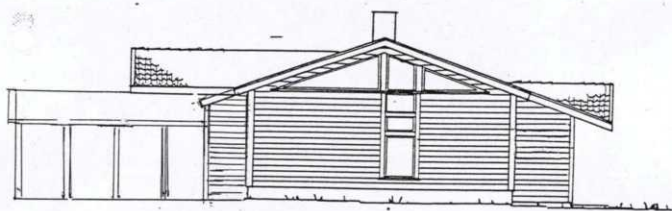
PLAN 1. ETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan- og bygningsenheten		
Saksbehandler	Kopier til	
14 APR. 2005		
Saksnummer	Dokumentnummer	Arkivnummer
05 / 1	3733	
Videregitt til	Arkivert	Uttatt

ØVRE BERGSSVINGEN 18 PLAN, FØR		
	1 : 100	E-1



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

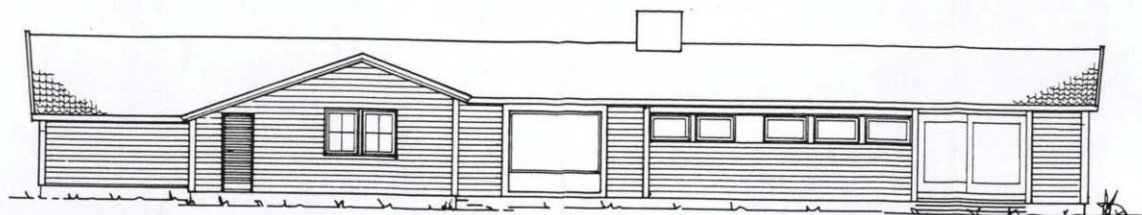
RONDHEIM KOMMUNE		
Plan- og bygningsenheten		
14 APR. 2005		
Sak nr.	Dok. nr.	Løp nr.
05 / 13733		

ØVRE BERGSVINGEN 18

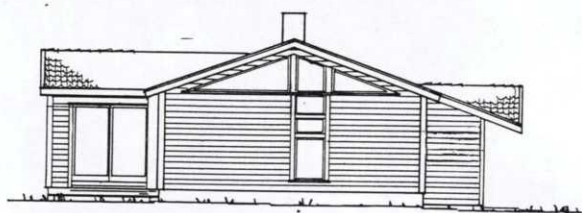
FASADER

1 : 100

E-3



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

TRONDHEIM KOMMUNE	
Plan- og bygningsetaten	
Saksbehandler:	Kopier til:
14 APR. 2005	
Saksnummer: 05/13733	
Ansvarlig:	Utsatt:



Grimstad og Tønsager AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
INNHERREDSV. 9, 7014 TRONDHEIM
TELEFON 73 81 14 10 TELEFAX 73 81 13 88

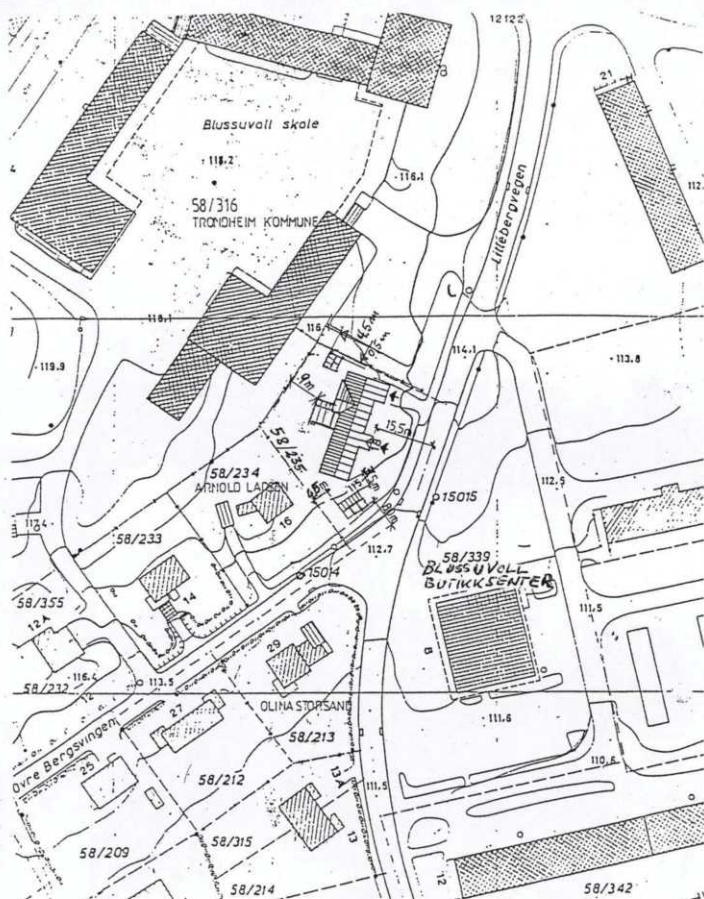


ØVRE BERGSVINGEN 18

FASADER, FØR

1 : 100

E-2



NABOVARSEL SENDT:

Gnr/bnr	Gateadresse	Hjemmelshaver
58/339	Lillebergvn. 8	I. K. Lykke
58/316	Sigurd Jorsalfarsv. 19	Trondheim kommune
58/234	Øvre Bergsvingen 16	Arnold Larsen
58/213	Øvre Bergsvingen 29	Olina Storsand

TRONDHEIM KOMMUNE	
Plan- og bygningsenheten	
Saksbehandler:	Fuoka ID:
14 APR. 2005	
Saksnummer:	105/113733
Vedlegg:	Arkivkode: U.08.8



ØVRE BERGSVINGEN 18

SITUASJONSPLAN

1:1000

D-2

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

Attest nr. 69/19

Bygg.jnr. 1146/56

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

g. Byggingen 18 nemlig inndrag m/ dodelgarnje
hvilket eieren herr Finny Austrik har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 30. AUG 1958

Strinda Helseråd jnr.

I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den

28 JAN 1959
Kjell Syversen

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

Attest nr. 7586

Bygg.jnr. 1042/59

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

hvilket eieren herr. A. Bergström 18, Anne Holm nemlig tebygg har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 12 AUG 1959

Strinda Helseråd jnr.

I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 1 SEP 1959

Kjeld Irgens



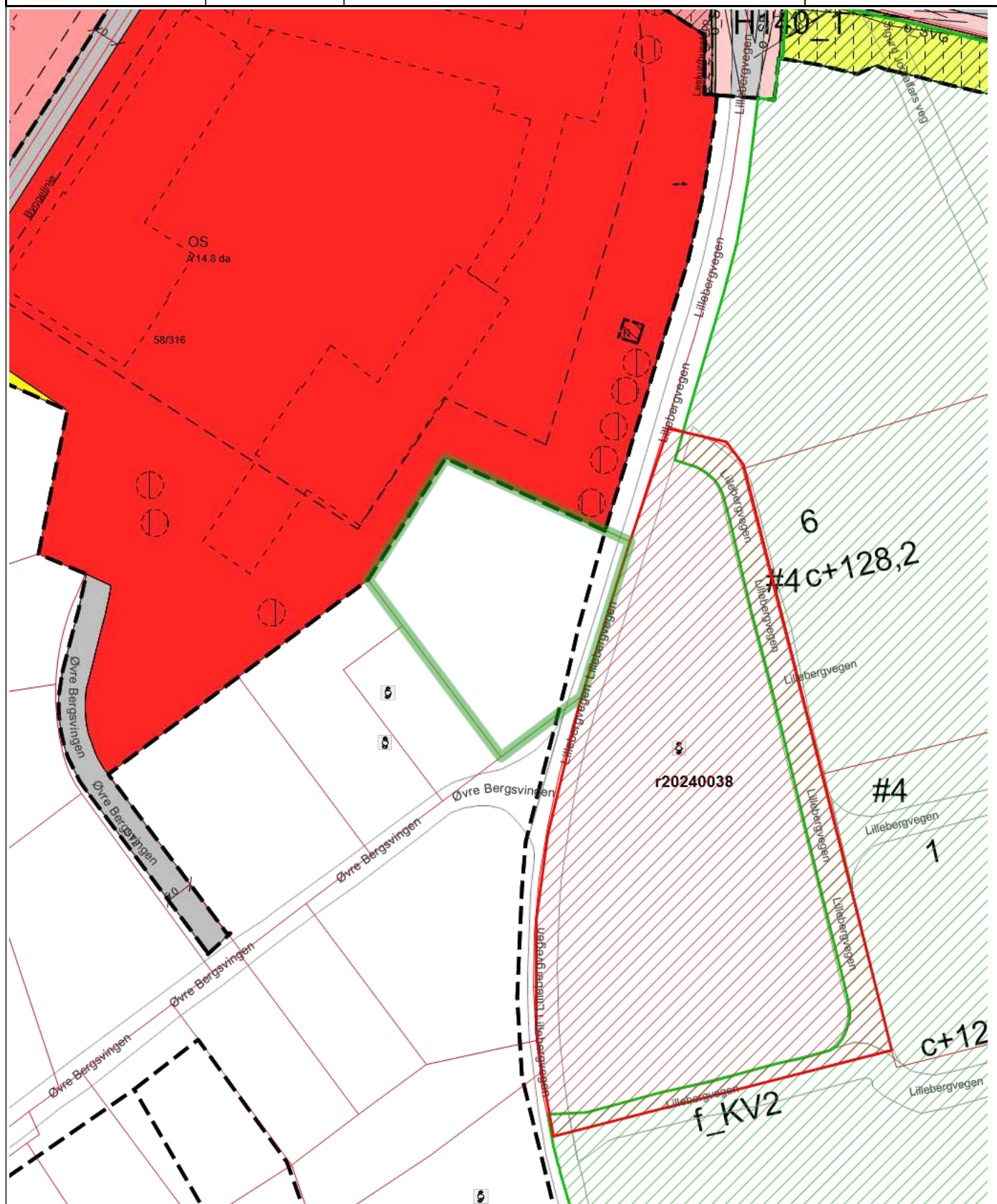
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 235	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Bergsvingen 18 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje		Midlertidig bygg- og anleggsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon		Høyspenningsanlegg		Bolig
	Offentlig bygg - undervisning		Gang-/sykkelveg		Bevaring naturmiljø
	Frisikt		Boligbebyggelse		Undervisning
	Kjøreveg		Fortau		Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal				



Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

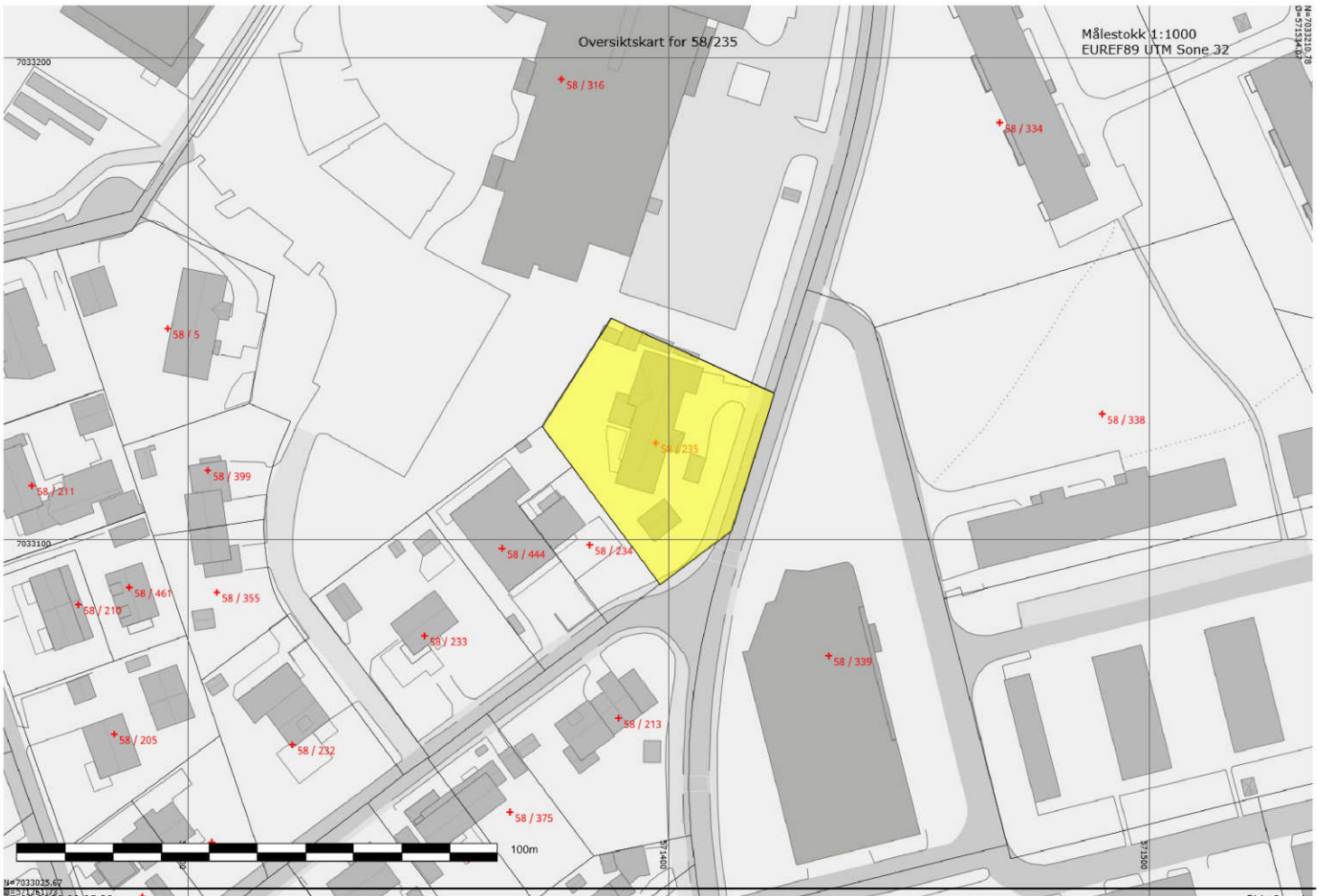
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	58	235	0	0

Orientering om matrikkelkart

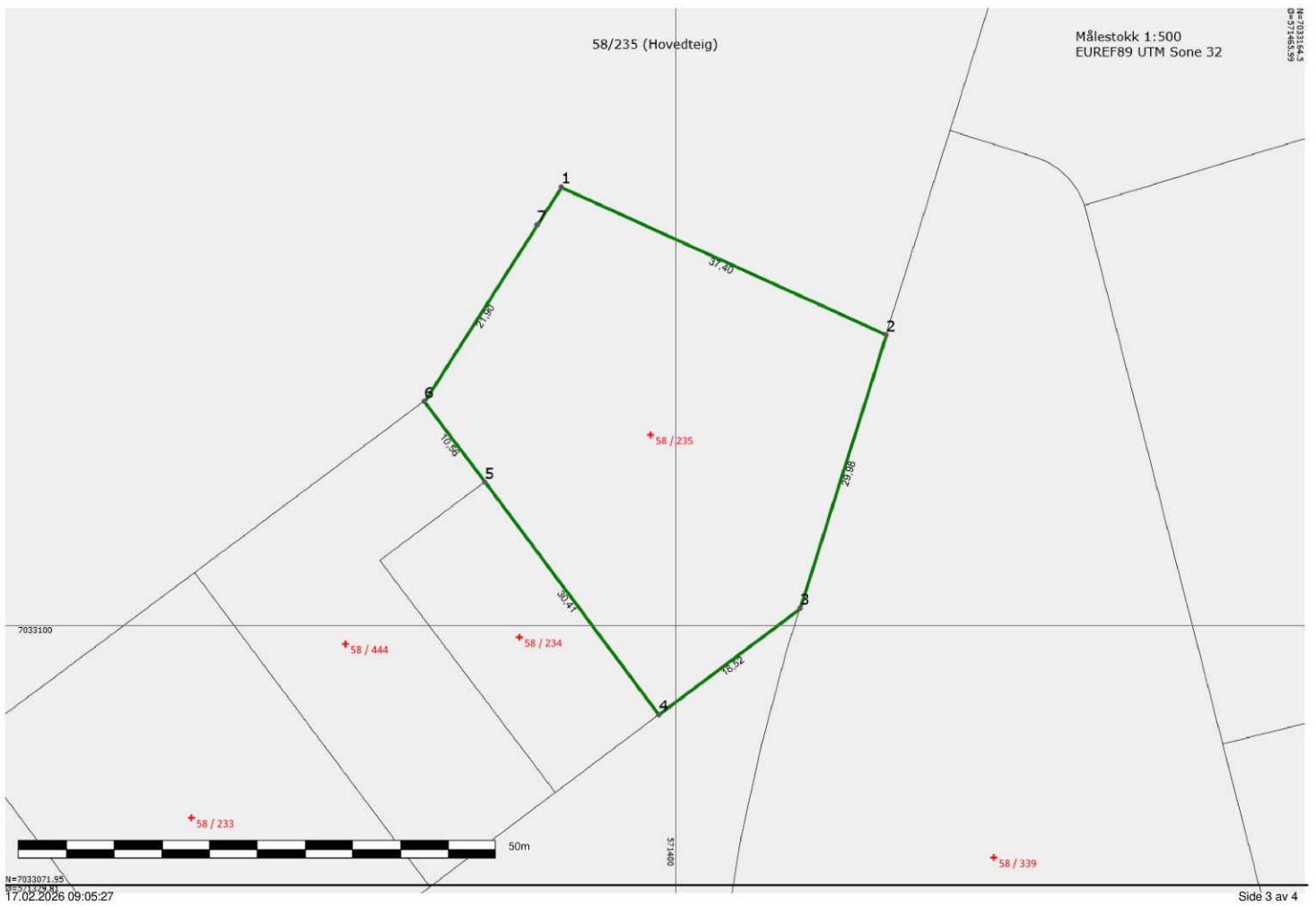
Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet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

Oversiktskart for 58/235

Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32



7033205.67
7033105.72
17.02.2026 09:05:26



Areal og koordinater

Areal: 1533,00

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem:

Nord: 7033119,88 Øst: 571397,43

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7033145,83	571388,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			37,40	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033130,34	571422,10	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,98	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033101,75	571413,09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,52	Ikke hjelpelinje		11	
4	7033090,62	571398,29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			30,41	Ikke hjelpelinje		11	
5	7033114,95	571380,04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,56	Ikke hjelpelinje		10	
6	7033123,40	571373,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			21,90	Ikke hjelpelinje		11	
7	7033141,84	571385,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,74	Ikke hjelpelinje		11	

R 146 a, stadfestet 01.04.57

Reguleringsplan for Blusuvold nordre, Blusuvold østre og del av Kvilhaugen.

Vedtekter:

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasje må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
3. De på planen viste fellesgarasjer skal være av brannfaste materiale. Verksteder eller servisestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.
4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje.
5. Boligblokkene tillates ført opp i 4 etasjer og skal være av brannfaste materialer. Den utvendige behandling av blokkene skal godkjennes av bygningsrådet.
6. Bygningsrådet bestemmer byggehøyde og byggelinje for skolene, samfundshuset og småkirken.
7. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.
I kvartalet for blokkbebyggelse skal de viste butikker og kontorer oppføres med bærende konstruksjoner og dekker av brannfaste materialer.
8. På det regulerte området må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.
9. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

10. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.
11. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.
12. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.
13. Med dette oppheves den av 12.06.1914 stadfestede plan for "sydlige og østlige bydeler", når det gjelder de deler som er endret ifølge denne reguleringsplan.

Vedtatt i Strinda kommunestyre møte 13. desember 1956. Stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet ved brev av 1. april 1957.

R 146 a, stadfestet 01.04.57

Reguleringsplan for Blusuvold nordre, Blusuvold østre og del av Kvilhaugen.

Vedtekter:

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasje må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
3. De på planen viste fellesgarasjer skal være av brannfaste materiale. Verksteder eller servisestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.
4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje.
5. Boligblokkene tillates ført opp i 4 etasjer og skal være av brannfaste materialer. Den utvendige behandling av blokkene skal godkjennes av bygningsrådet.
6. Bygningsrådet bestemmer byggehøyde og byggelinje for skolene, samfundshuset og småkirken.
7. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.
I kvartalet for blokkbebyggelse skal de viste butikker og kontorer oppføres med bærende konstruksjoner og dekker av brannfaste materialer.
8. På det regulerte området må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.
9. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

10. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.
11. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.
12. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.
13. Med dette oppheves den av 12.06.1914 stadfestede plan for "sydlige og østlige bydeler", når det gjelder de deler som er endret ifølge denne reguleringsplan.

Vedtatt i Strinda kommunestyre møte 13. desember 1956. Stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet ved brev av 1. april 1957.



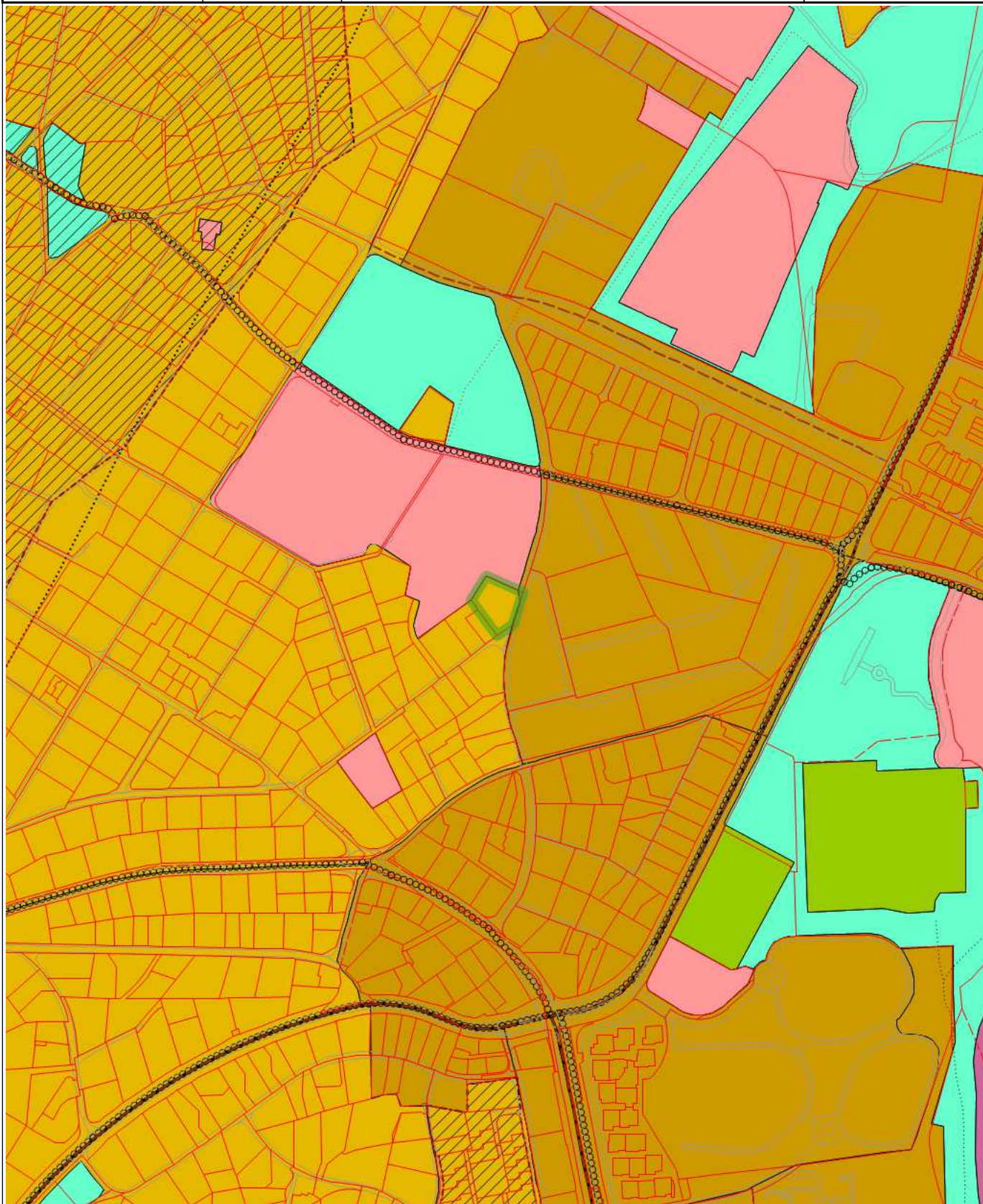
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 235	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Bergsvingen 18 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

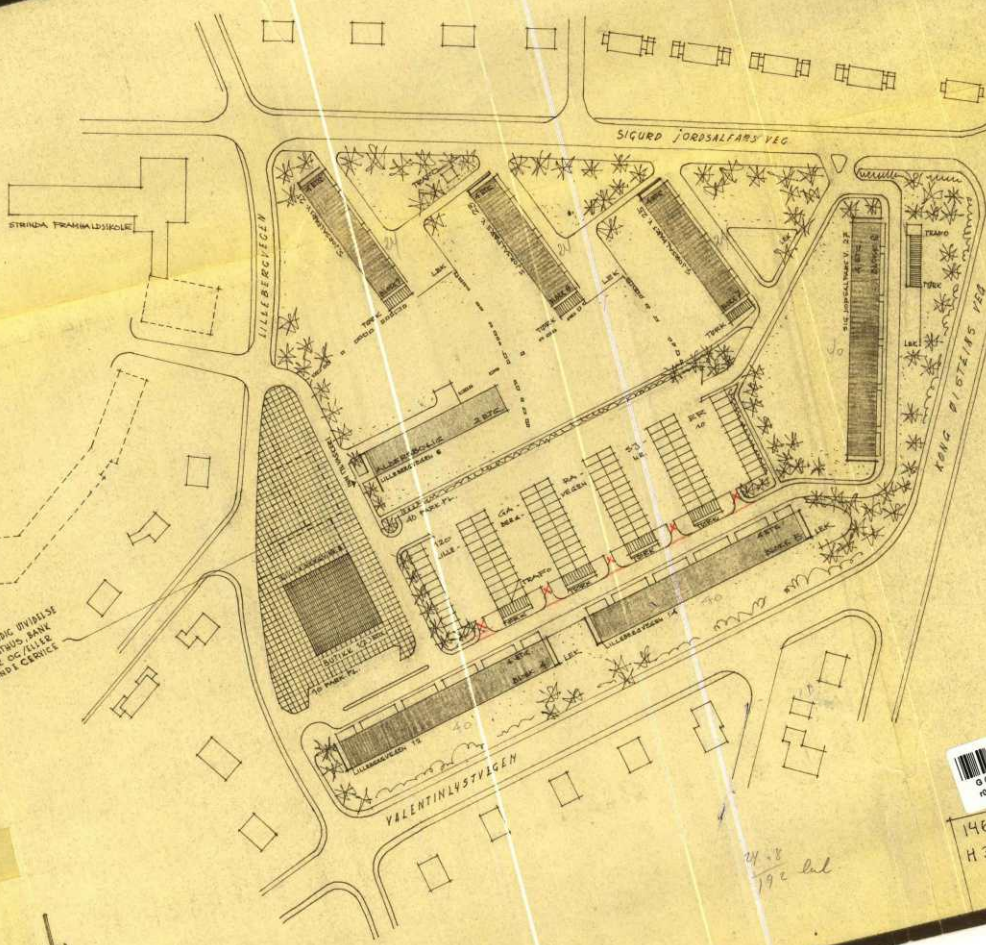


Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



Sak nr. 610134 Behandlet 6. feb. 1961
STRANDA BYGNINGSRÅD

Ved x bør det ikke
være gjennomkjøring.
2-2-61
STRANDA BYGNINGSRÅD
REGULERINGSAVDEL



1466
H 32.33

ARBEIDET TILSAGT AV HØYREKSTREKKEDE
OG AV TILFØRINGSKOMITEEN
BLUSUVOLD, STRANDA
UEH

MÅL 1:1000
1961-1964

33.1

24.8
1961



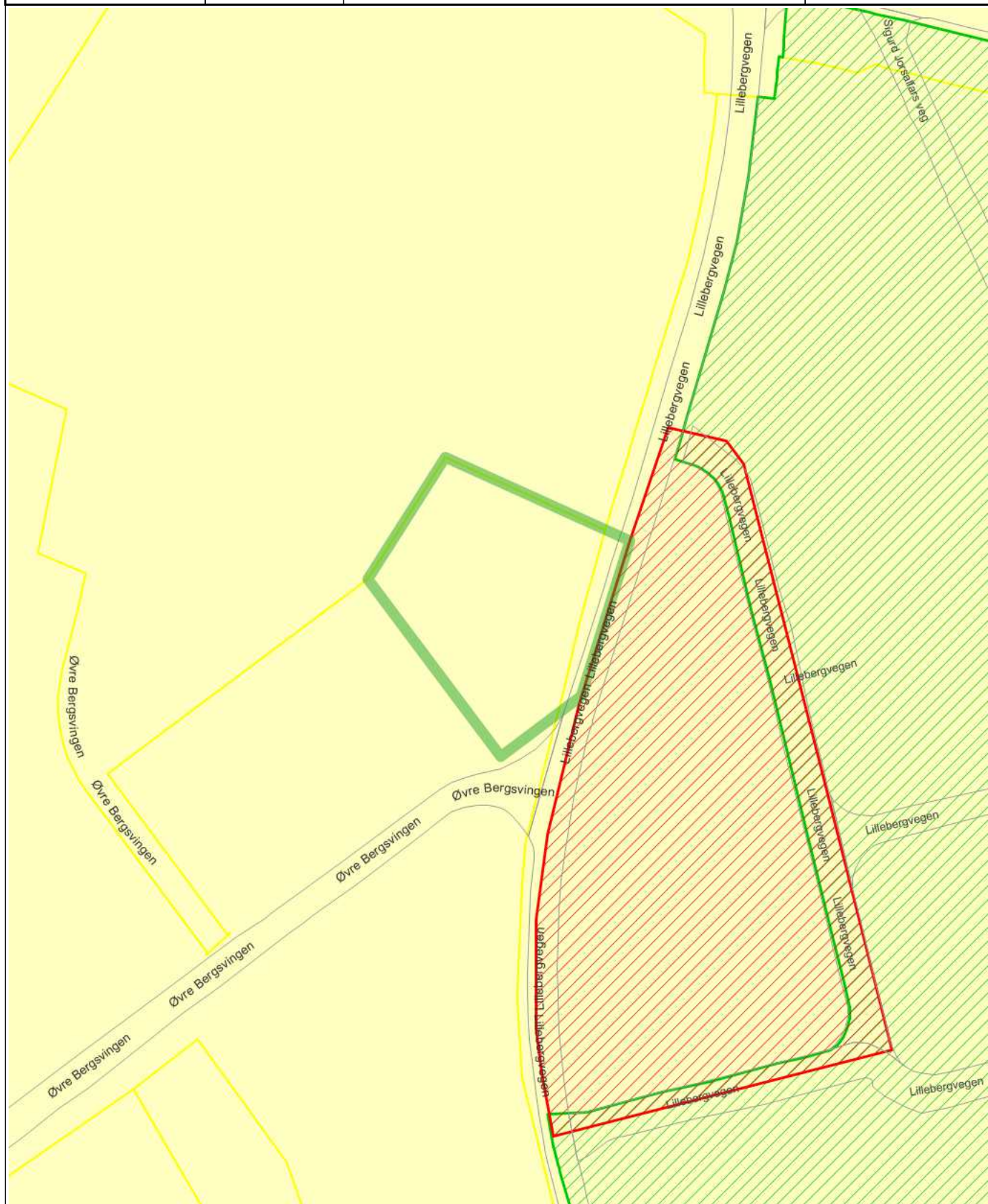
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 235	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Bergsvingen 18 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt



RpOmråde forslag



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



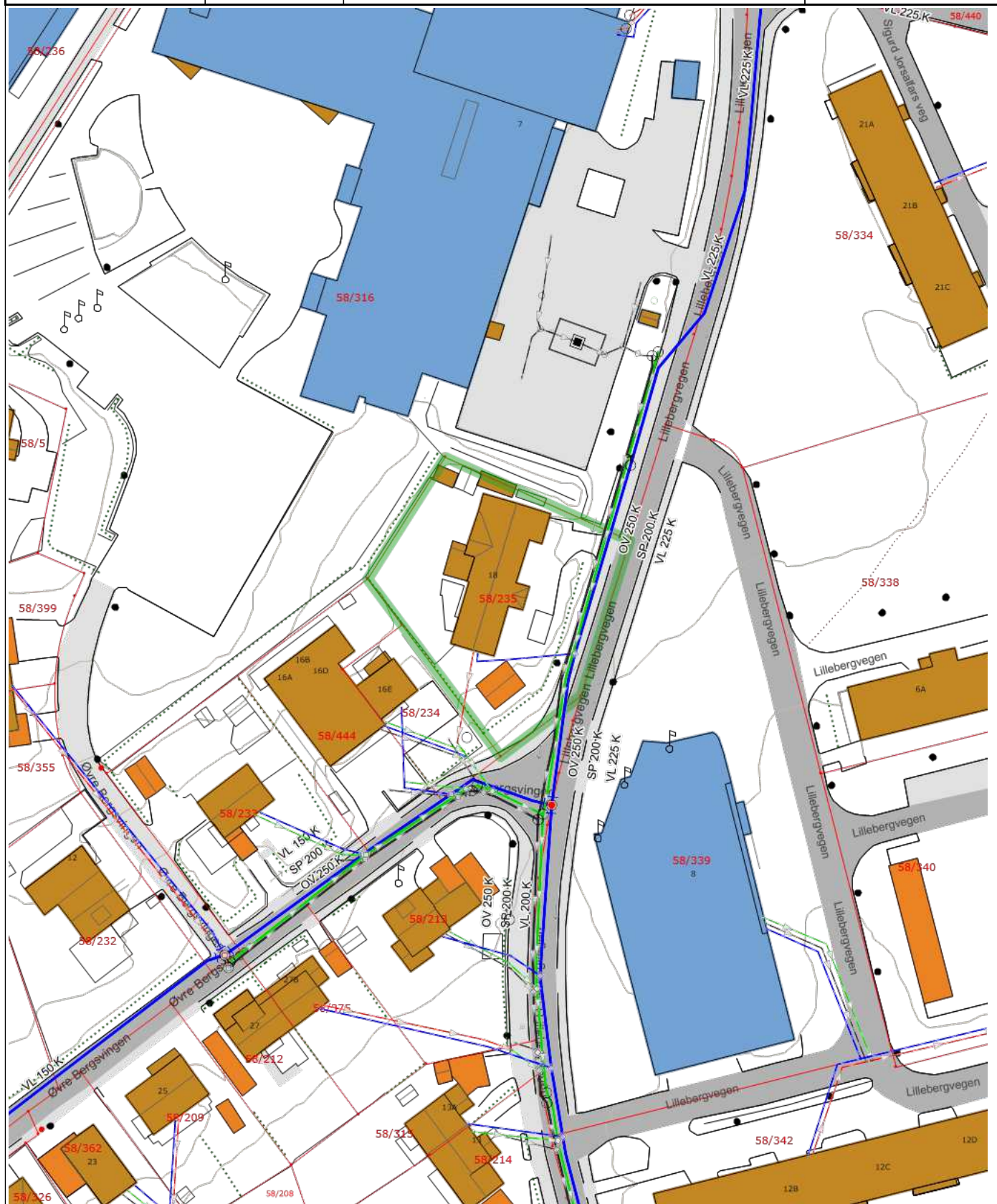
Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 235	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Bergsvingen 18 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Øvre Bergsvingen 18

Nabolaget Blussuvold/Berg - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	10 min  0.8 km
Berg skole (1-7 kl.) 271 elever, 18 klasser	10 min  0.9 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	15 min  1.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	3 min  0.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	19 min  1.6 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	4 min  0.4 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	7 min  3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Østre Berg Totalt 7 ulike linjer	5 min  0.4 km
 Lerkendal stasjon Linje R70	18 min  1.6 km
 St. Olavs gate Linje 9	8 min  3.3 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min  3.2 km
 Trondheim Værnes	29 min 

BARNEHAGER

Berg barnehage (0-5 år) 36 barn	3 min  0.2 km
Lidarende barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min  0.4 km
NRK Marintek barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min  0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Tyholt	1 min 
Bunnpris Moholt	10 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

 Valentinlyst Senter	11 min 
 Boots apotek Valentinlyst	11 min 
 Valentinlyst Vinmonopol	13 min 

SPORT

 Blussuvoll skole	3 min 
 Strinda videregående	4 min 
 Fresh Fitness Valentinlyst	11 min 
 Feel24 Singsaker	15 min 

«Sentralt og fint.»

— Sitat fra en lokalkjent

Matvareutvalg

Stort mangfold 87/100

Kvalitet på barnehagene

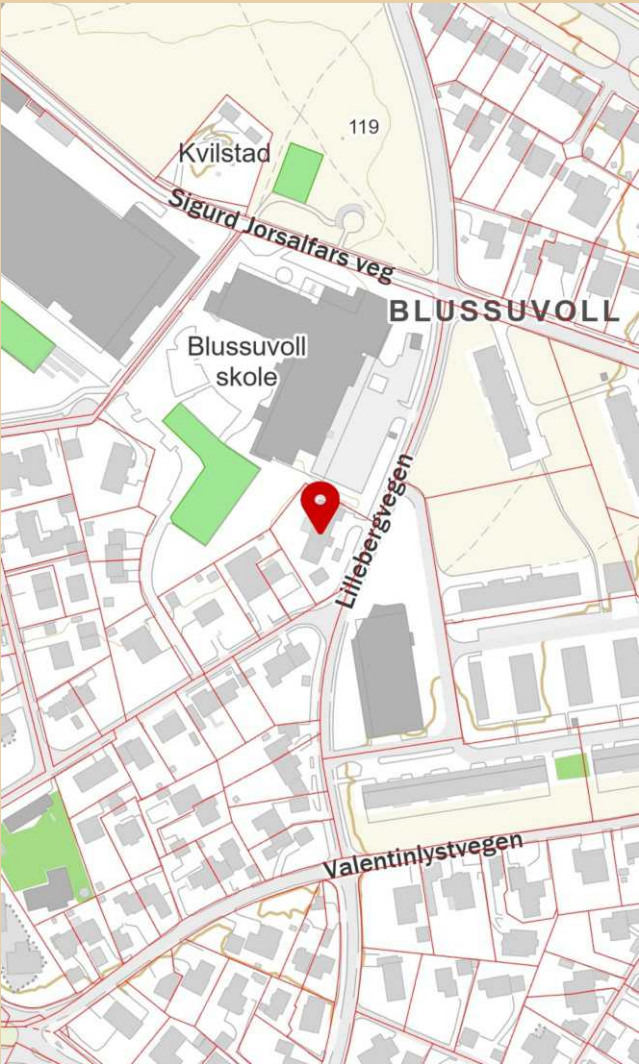
Veldig bra 86/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Øvre Bergsvingen 18

Nabolaget Blussuvold/Berg - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Eberg skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
394 elever, 21 klasser	0.8 km	
Berg skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
271 elever, 18 klasser	0.9 km	
Singsaker skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
307 elever, 18 klasser	1.3 km	
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	3 min	🚶
549 elever, 27 klasser	0.3 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	19 min	🚶
539 elever, 38 klasser	1.6 km	
Strinda videregående skole	4 min	🚶
1150 elever, 17 klasser	0.4 km	
Trondheim Katedralskole	7 min	🚶
600 elever, 21 klasser	3.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Østre Berg	5 min	🚶
Linje 3, 13, 14, 70, FB73, 102, 113	0.4 km	
🚶 Lerkendal stasjon	18 min	🚶
Linje R70	1.6 km	
🚶 St. Olavs gate	8 min	🚶
Linje 9	3.3 km	
🚶 Trondheim S	9 min	🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	3.2 km	
✈ Trondheim Værnes	29 min	🚶

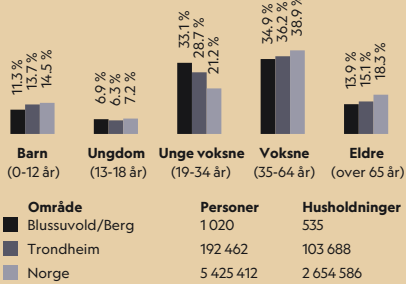
BARNEHAGER

Berg barnehage (0-5 år)	3 min	🚶
36 barn	0.2 km	
Lidarende barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
44 barn	0.4 km	
NRK Marintek barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
27 barn	0.5 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Tyholt	1 min	🚶
Bunnpris Moholt	10 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 61/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

SPORT

Blussuvoll skole	3 min	
Strinda videregående	4 min	
Fresh Fitness Valentinlyst	11 min	
Feel24 Singsaker	15 min	

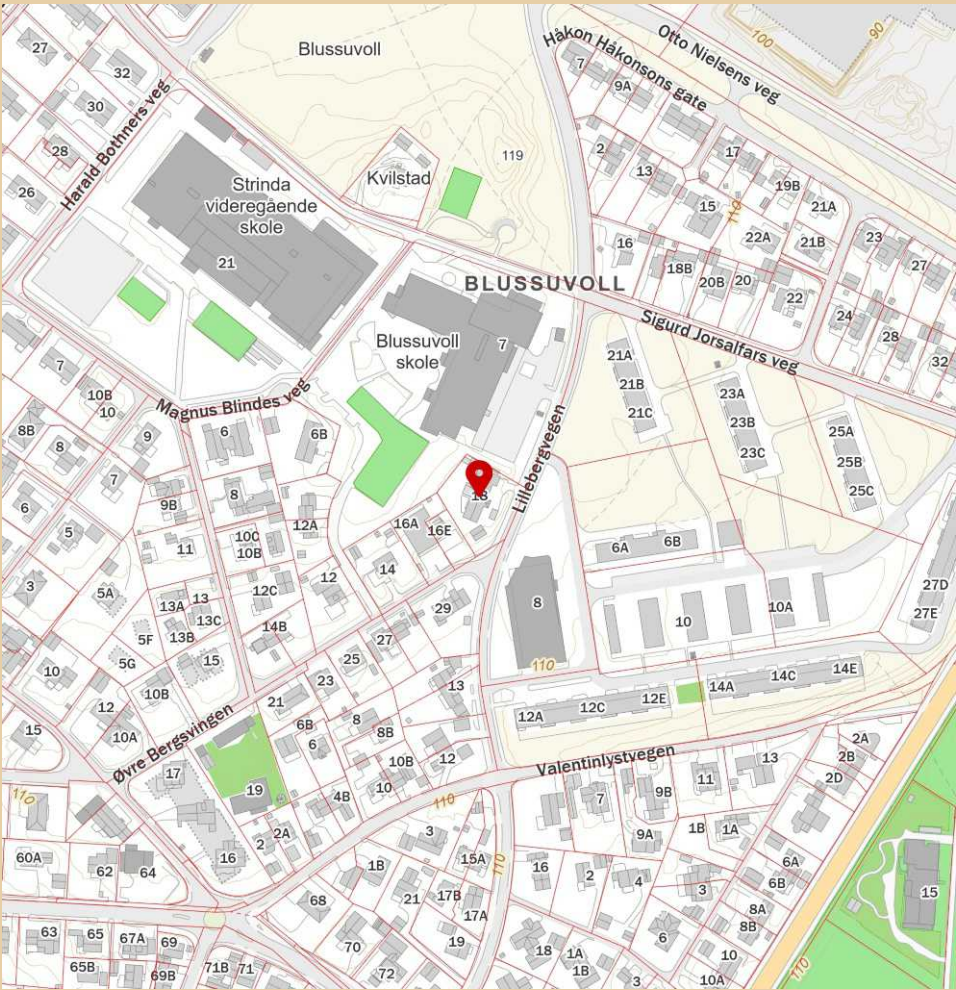
«Sentralt og fint.»

— Sitat fra en lokalkjent

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



Øvre Bergsvingen 18

Nabolaget Blussuvold/Berg - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	10 min  0.8 km
Berg skole (1-7 kl.) 271 elever, 18 klasser	10 min  0.9 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	15 min  1.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	3 min  0.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	19 min  1.6 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	4 min  0.4 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	7 min  3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Østre Berg Totalt 7 ulike linjer	5 min  0.4 km
 Lerkendal stasjon Linje R70	18 min  1.6 km
 St. Olavs gate Linje 9	8 min  3.3 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min  3.2 km
 Trondheim Værnes	29 min 

BARNEHAGER

Berg barnehage (0-5 år) 36 barn	3 min  0.2 km
Lidarende barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min  0.4 km
NRK Marintek barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min  0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Tyholt	1 min 
Bunnpris Moholt	10 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

☑ Valentinlyst Senter	11 min	🚶
🏪 Boots apotek Valentinlyst	11 min	🚶
🍷 Valentinlyst Vinmonopol	13 min	🚶

SPORT

⚽ Blussuvoll skole	3 min	🚶
⚽ Strinda videregående	4 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Valentinlyst	11 min	🚶
🏊 Feel24 Singsaker	15 min	🚶

«Sentralt og fint.»

— Sitat fra en lokalkjent

Matvareutvalg

Stort mangfold 87/100

Kvalitet på barnehagene

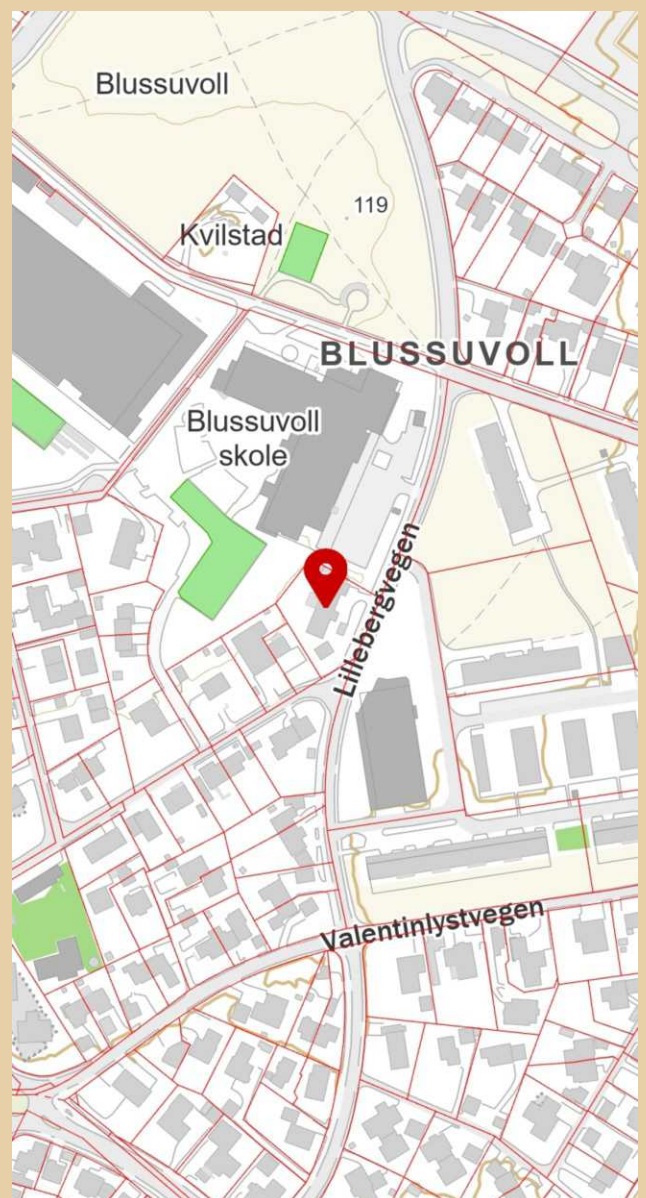
Veldig bra 86/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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-antennene 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:

Øvre Bergsvingen 18, 7052 Trondheim
Gnr. 58, Bnr. 235, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:

114260029

Meglerforetak:

PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler:

Ludvik Horgen

Telefon / Mobil:

73 10 99 60 / 971 12 871

E-post:

ludvik.horgen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 salgsoppgave 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> |
|---|--|--|
-