

Sverresdalsveien 1C

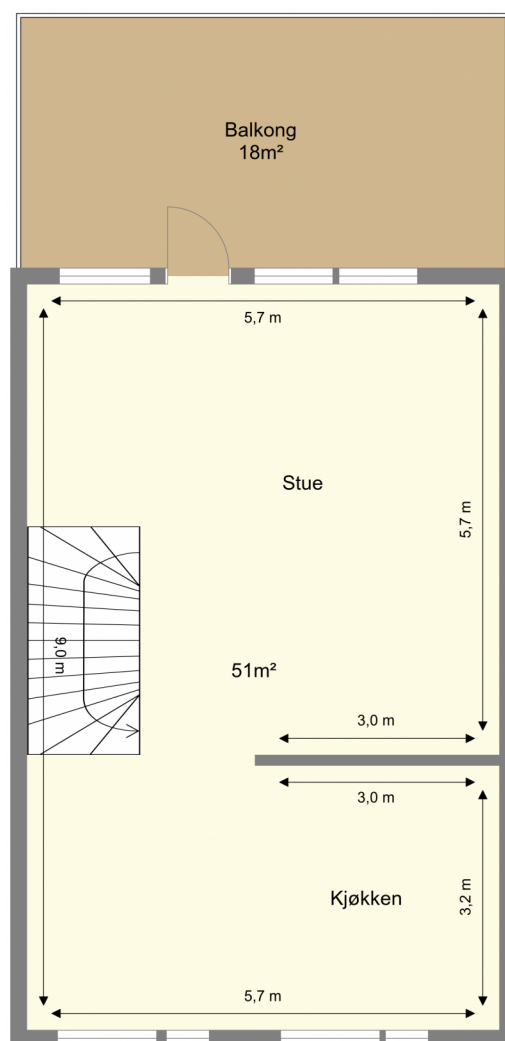
1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Sverresdalsveien 1C

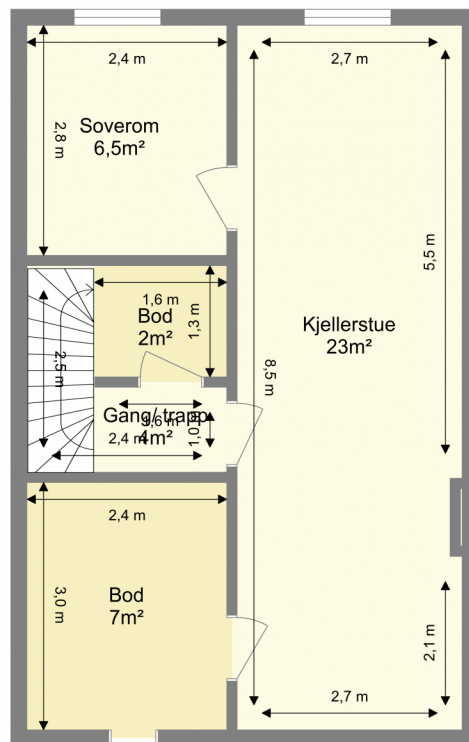
2. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Sverresdalsveien 1C

Kjeller



Krypkjeller

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250166	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Oscar Matteo Di Giovanni	Marte Hasselø
Gateadresse	
Sverresdalsveien 1C	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF forsikring
Polise/avtalenr.	2559839

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Registrert svartsopp i silikon under dusjkabinett, ref tilstandsrapport.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av ny varmtvannsbereder i kjeller med tilhørende rør. Vann, deler av avløp og blandebatteri til oppgradering av kjøkken 2016. Plombering av sluk i kjeller i forbindelse med flytting av varmtvannsbereder. Montering av ny stoppekran på hovedledning.

Arbeid utført av

ZM rør as

Filer

Vann.pdf

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 skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av nytt sikringsskap og ny inntakskabel samt oppgradering av el i 2.etg og kjeller i forbindelse med oppussing i 2016/2017.

Arbeid utført av

NTE Elektro

Filer

EL.pdf

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Se sluttkontroll av arbeidet på el-anlegget

Filer

EL.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Billader er en del av felles garasje/carporter som ble installert i 2022 samt med oppgradering i 2024

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har selv bygd platting og rekkverk på baksiden av huset (2018) samt skiftet terrassebord på terrassen i 2. etg (2025). Vi har også skiftet boddør og enkelte fasadebord i 2025.

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

Bruksendring i kjeller i forbindelse med installasjon av vindu og oppussing i 2017.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent bruksendring og fasadeendring i 2017.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Oppussing av kjøkken og stue i 2.etg. Utført av snekkerfirma i 2016. Oppussing av kjeller samt installasjon av vinduer og lysgrav i 2017. Utført av snekkerfirma.

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 eiendomsmeglere 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
Oscar Di Giovanni	6d893057f95728d351421a 6de22b0620adf36ecb	01.08.2025 19:26:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Hasselø	061c6fb0792b22d393625 f2f7a4efb16f316fe59	01.08.2025 19:26:10 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Sverresdalsveien 1C 7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1976

BRA: 164 m²

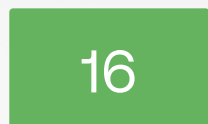
BRA-i: 159 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/32862>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Øvrig: Utvendig bod

Oppsummering

Det registres råte i dørbod til bod.

Innvendige overflater ble ikke tilstrekkelig kontrollert på grunn av lagrede gjenstander.

Utskiftning av dør må påregnes og ytterligere undersøkelser anbefales.

TG3 er satt på råteskadet dørbod.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av dør anbefales.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrengforhold rundt boligen ble ikke kontrollert på grunn av etablerte plattinger.

I krypkjeller registreres det saltutslag i grunnmur, noe som blant annet kan skyldes redusert funksjon på drenering/ fuktsikring samt kapillært opptrekk fra grunn. Utover dette ble det ikke registrert noen tegn til direkte svikt på drenering i øvrige deler av kjeller.

Uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at dreneringen har passert over halvparten av forventet brukstid og har usikker levetid.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales etablert tilstrekkelig fuktsikring mot krypkjeller. I påvente av tiltak rundt fuktsikring/ drenering rundt øvrige deler av grunnmur anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.

Krypkjeller

Oppsummering

Luftventiler i ringmuren er tettet med isolasjon og arealet har ingen ventilering.

Det er etablert isolasjonsmatter mot grunn, noe som er gunstig med tanke på påregnelig fukt fra grunn.

Etasjeskille/ stubbloft mot 1.etasje er kledd med asfaltapp og er klemt med impregnerte terrassebord. Med bakgrunn i dette er det ikke foretatt kontroll av bunnsviller og bjelkelag. For kartlegging av tilstand til skjulte konstruksjoner må det foretas ytterligere undersøkelser.

Det registreres saltutslag i grunnmur. Noe som blant annet kan skyldes redusert funksjon på drenering og kapillært opptrekk fra grunn. Utover dette ble ingen skader registrert på synlige overflater i arealet.

TG2 er satt med bakgrunn i manglende ventilering og saltutslag i grunnmur.

Anbefalte tiltak

Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og jevnlig tilsyn anbefales.

Som et forebyggende tiltak anbefales etablert tilstrekkelig utvendig fuktsikring og drenering mot krypkjeller.

Rom under terreng

Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig med et kapillært opptrekk fra grunn. Videre gjøres det oppmerksom på at drenering/ fuktsikring er fra byggeåret.

Ved hulltaking i kjellerstue ble ingen tegn til fuktavvik eller skader registrert. For å kartlegge tilstand i alle bakenforliggende konstruksjoner må det foretas ytterligere undersøkelser.

TG2 er satt med bakgrunn i innredet kjeller kombinert med eldre drenering og alder på fundament med påregnelig fukt opptrekk fra grunn.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Balkong, terrasse, platting: Platting (framside)

Oppsummering

Det registreres malingsavskalling og behov for vedlikehold. Fundament er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold er påregnelig.

Vinduer og dører: Vinduer og terrassedører (1 og 2.etasje)

Oppsummering

Det registreres råte i utvendig omramming til vindu på rom benevnt som soverom ved entrè. Tiltak er påregnelig. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

I påvente av utskiftning anbefales jevnlig vedlikehold og tilsyn.

Utskiftning av omramming til vindu i 1.etasje anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.

Det registreres at fasader har soltørkede panel bod. Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftninger.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn og jevnlig vedlikehold anbefales som et forebyggende tiltak.

Taktekking

Oppsummering

Det ble ikke registrert noe tegn til skader på befaringsdagen. Men det gjøres oppmerksom på at taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Til opplysning er halvparten av forventet brukstid til metallplater 25 år.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Anbefalte tiltak

Tiltak for bedre personsikkerhet anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn og jevnlig rengjøring av avløp.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra byggeåret og eldre dato har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Utskiftninger i forbindelse med oppgradering bad og vaskerom anbefales. I påvente av dette anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.

Oppsummering

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført under selger. Deler av opplegg i boligen mangler dokumentasjon, arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

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 eiltilsyn) 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.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Ved en nivellering måles det fall til sluk. Det er etablert forhøyet terskel ved dør, men det er ikke dokumentert oppbrett på membran og vann sikkerhet ved dør er usikker.

Under dusjkabinett registreres det svartesopp i silikon. Det gjøres oppmerksom på at areal bak dusjkabinett ikke ble tilstrekkelig kontrollert og ytterligere undersøkelser anbefales.

TG2 er satt med bakgrunn i ovennevnte.

Anbefalte tiltak overflater

Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er tilsmurt og oppbygning/ tettesjikt er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Rørføring har ikke synlig mansjetter.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

I påvente av en oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Videre registreres det ufagmessig tetting av avløp til servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskiftning av innredning må påregnes.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Sluket er et plastsluk fra byggeåret. Ved en nivellering måles det begrenset fall til sluk, det er etablert forhøyet terskel slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Det er etablert naturlig ventilering med tilluft ved dør,

Det gjøres oppmerksom på vaskerom har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid. Med bakgrunn i alder vil en oppgradering være påregnelig.

Ved hulltaking fra tilstøtende rom ble ingen fuktavvik eller skader registrert i området ved hulltaking.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn og en forsiktig bruk av rommet anbefales i påvente av en oppgradering.

Øvrig: Carport

Oppsummering

Det er ikke etablert takrenner med kontrollert avrenning på bakside. Med bakgrunn i dette vil utvendig panel være utsatt for økt fuktbelastning, noe som vil kreve tilsyn og hyppigere vedlikehold. Utover dette ble det ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser

Anbefalte tiltak

Etablering av takrenne samt nedløp for kontrollert avrenning av takvann anbefales.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert soverom med adkomst entrè på opprinnelig bodareal og rommet er ikke godkjent som soverom.

Opprinnelig soverom ved kjøkken er fjernet, dette er til opplysning i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak.

Det foreligger ikke noen byggesak eller tegninger av carport i mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom benevnt som soverom ved entrè har begrenset størrelse.

Selger opplyser at det skal etableres fast innredning under kjellervindu. Dette for i varena brysningshøyde under 100cm, med tanke på rømning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.7.2025

Rapportdato
10.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Giovanni Oscar Matteo Di og Marte Hasselø

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Espen Sivertsen
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL

Telefon: 99244251
Epost: espen@tft.no



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 tjenester.

Informasjon om boligen

Adresse: Sverresdalsveien 1C, 7020 Trondheim

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 425 Bruksnr: 270 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1976 - Webmatrikkel

Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:

Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller og krypkjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Over grunnmur er boligen oppført i en trekonstruksjon, utvendig kledd med panel og fasadeplater. Taket er et saltak med kaldloft. Taket er tekket med takpanner av metall. Boligens vinduer er trevinduer med 2-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
	Terrassedører har 2-lags glass som er datert 2007 og 2010.	Nei
2000	Tidligere prospekt opplyser at taktekking ble oppgradert i 2000.	Nei
2007	Tidligere prospekt opplyser at badet ble oppgradert i 2007.	Nei
2007	Tidligere prospekt opplyser at toalettrom ble oppgradert i 2007.	Nei
2016	Selger opplyser at kjøkken er fra 2016	Nei
2017	Selger opplyser at innvendige overflater til 2.etasje, deler av 1. etasje og kjellerstue ble oppgradert i 2017	Nei
2016	Skiftet sikringssskap.	Ja
2016	Etablert ny hovedstoppekran, etablert rør i rør til kjøkken og skiftet varmtvannsbereder. Selger opplyser at tidligere sluk i kjeller plombert.	Ja
	Terrassebord til balkong med adkomst stue ble skiftet i 2025, selger opplyser at platting og gjerdet ble etablert etablert i 2018.	Nei
2017	Selger opplyser at kjellervinduer ble etablert i 2017.	Ja
2022	Selger opplyser at carport ble oppgradert i 2022.	Ja

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	45	45	0	0	0
1. etasje	68	63	5	0	28
2. etasje	51	51	0	0	18
Totalt m²	164	159	5	0	46

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	45	34	11	Gang, kjellerstue, soverom.	2 boder.
1. etasje	63	63	0	Entre, 4 soverom, vaskerom, toalett, gang, bad.	
2. etasje	51	51	0	Stue og kjøkken.	
Totalt m²	159	148	11		

Kommentar til arealberegning

Parkeringsplass i carport er ca 14m² og ikke medregnet i arealet til boligen.

Utvendig bod er ca 5m² og benevnt som BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Terrengforhold rundt boligen ble ikke kontrollert på grunn av etablerte plattinger.

I krypkjeller registreres det saltutslag i grunnmur, noe som blant annet kan skyldes redusert funksjon på drenering/ fuktsikring samt kapillært opptrekk fra grunn. Utover dette ble det ikke registrert noen tegn til direkte svikt på drenering i øvrige deler av kjeller.

Uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at dreneringen har passert over halvparten av forventet brukstid og har usikker levetid.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales etablert tilstrekkelig fuktsikring mot krypkjeller. I påvente av tiltak rundt fuktsikring/drenering rundt øvrige deler av grunnmur anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.

6.2 Grunnmur og fundament

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

Kjeller er innredning og grunnmur er ikke synlig for inspeksjon innvendig i kjeller.

Det ble foretatt inspeksjon av grunnmur fra krypkjeller og over terreng. Ingen tegn til sprekker av konstruksjonsmessig betydning ble registrert.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er etablert en krypkjeller med adkomst kjellerbod.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

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 krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

På grunn tildekket bjelkelag og bunnsviller ble det ikke foretatt fuktsøk i konstruksjon. Som nevnt er det tegn til fukt vandring i grunnmur.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Lufteventiler i ringmuren er tettet med isolasjon og arealet har ingen ventilering.

Det er etablert isolasjonsmatter mot grunn, noe som er gunstig med tanke på påregnelig fukt fra grunn.

Etasjeskille/ stubbloft mot 1.etasje er kledd med asfaltapp og er klemt med impregnerte terrassebord. Med bakgrunn i dette er det ikke foretatt kontroll av bunnsviller og bjelkelag. For kartlegging av tilstand til skjulte konstruksjoner må det foretas ytterligere undersøkelser.

Det registreres saltutslag i grunnmur. Noe som blant annet kan skyldes redusert funksjon på drenering og kapillært opptrekk fra grunn. Utover dette ble ingen skader registrert på synlige overflater i arealet.

TG2 er satt med bakgrunn i manglende ventilering og saltutslag i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og jevnlig tilsyn anbefales.

Som et forebyggende tiltak anbefales etablert tilstrekkelig utvendig fuktsikring og drenering mot krypkjeller.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
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-2
<p>Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig med et kapillært opptrekk fra grunn. Videre gjøres det oppmerksom på at drenering/ fuktsikring er fra byggeåret.</p> <p>Ved hulltaking i kjellerstue ble ingen tegn til fuktavvik eller skader registrert. For å kartlegge tilstand i alle bakenforliggende konstruksjoner må det foretas ytterligere undersøkelser.</p> <p>TG2 er satt med bakgrunn i innredet kjeller kombinert med eldre drenering og alder på fundament med påregnelig fukt opptrekk fra grunn.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrassebord til balkong ble skiftet i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Utover normal slitasje ble ingen skader registrert.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Platting (bakside)

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 Balkong, terrasse, platting: Platting (framside)

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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-2
Det registreres malingsavskalling og behov for vedlikehold. Fundament er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold er påregnelig.	

6.8 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedører (1 og 2.etasje)

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedører har 2-lags glass som er datert 2007 og 2010. Vinduer er datostemplet 1975.	
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? Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres råte i utvendig omramming til vindu på rom benevnt som soverom ved entrè. Tiltak er påregnelig. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I påvente av utskiftning anbefales jevnlig vedlikehold og tilsyn.

Utskiftning av omramming til vindu i 1.etasje anbefales.

6.9 Vinduer og dører: Kjellervinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kjellervinduer ble satt inn i 2016.

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

Ingen skader eller avvik ble registrert.

Knotteplast under kjellervinduer i lysgrav er ikke tildekket, men vurderes ikke å være av vesentlig betydning på grunn av overliggende tak under balkong. Ved tegn til snødrev eller overflatevann i lysgraver bør det etableres klemlist eller beslag.

6.10 Yttervegger

Type fasade Liggende kledning, Stående kledning, Fasadeplater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.</p> <p>Det registreres at fasader har soltørkede panel bod. Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.</p> <p>TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn og jevnlig vedlikehold anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
<p>Selger opplyser at loft ble etterisolert i 2016.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at besiktigelse av loft ble noe begrenset på grunn av manglende gangbart gulv. Det ble ikke registrert noen skader på synlige overflater fra synlig areal ved loftsluke.</p> <p>For kartlegging av tilstrekkelig tilstand til hele loftet må det foretas ytterligere undersøkelser.</p>	

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at takrenner og nedløp ble skiftet i forbindelse med ny takteking.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-1	
Det ble foretatt en inspeksjon fra bakkenivå og fra balkong.	
Ingen tegn til svikt eller avvik ble registrert.	

6.14 Taktekking

Type tkking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at taktekking er fra 2000.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tkkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	
TG-2	
Det ble ikke registrert noe tegn til skader på befaringsdagen. Men det gjøres oppmerksom på at taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Til opplysning er halvparten av forventet brukstid til metallplater 25 år.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold.	

6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det ble ikke registrert noen vesentlige skjevheter eller tegn til svikt på befaringsdagen.	

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Ingen skader eller avvik ble registrert.	

Avtrekk

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

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Det er etablert soverom med adkomst entrè på opprinnelig bodareal og rommet er ikke godkjent som soverom.</p> <p>Opprinnelig soverom ved kjøkken er fjernet, dette er til opplysning i utgangspunktet ikke et søknadspiktig tiltak.</p> <p>Det foreligger ikke noen byggesak eller tegninger av carport i mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune.</p>	
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?	Ja
<p>Rom benevnt som soverom ved entrè har begrenset størrelse.</p> <p>Selger opplyser at det skal etableres fast innredning under kjellervindu. Dette for i vareta brysningshøyde under 100cm, med tanke på rømning.</p>	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Ingen skader ble registrert.	

6.20 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.</p> <p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p> <p>Rekkverk måles til en høyde under 90cm.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for bedre personsikkerhet anbefales.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p> <p>Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.</p> <p>TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn og jevnlig rengjøring av avløp.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Etablert ny hovedstoppekran, etablert rør i rør til kjøkken og skiftet varmtvannsbereder. Selger opplyser at tidligere sluk i kjeller plumbert. Utover dette er opplegg av ukjent alder samt fra byggeåret.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra byggeåret og eldre dato har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftninger i forbindelse med oppgradering bad og vaskerom anbefales. I påvente av dette anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skiftet sikringsskap og skiftet intakskabel i 2016. Videre er det utført arbeider i forbindelse med oppgradering av innvendige overflater. Selger opplyser at elbil lader i carport ble etablert i 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

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

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført under selger. Deler av opplegg i boligen mangler dokumentasjon, arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

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.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser varmpumpe ble skiftet i ca 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at service er planlagt i 2025.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe fungerte som tiltenkte på befaringsdagen.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
282 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.27 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at badet ble oppgradert i 2007.	
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

Ved en nivellering måles det fall til sluk. Det er etablert forhøyet terskel ved dør, men det er ikke dokumentert oppbrett på membran og vann sikkerhet ved dør er usikker.

Under dusjkabinett registreres det svartesopp i silikon. Det gjøres oppmerksom på at areal bak dusjkabinett ikke ble tilstrekkelig kontrollert og ytterligere undersøkelser anbefales.

TG2 er satt med bakgrunn i ovennevnte.

Anbefalte tiltak overflater

Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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

Sluket er tilsmurt og oppbygning/ tettesjikt er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Rørføringer har ikke synlig mansjetter.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

I påvente av en oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Videre registreres det ufagmessig tetting av avløp til servant.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Utskiftning av innredning må påregnes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
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
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.28 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse
Vaskerommet er fra byggeåret.
Overflater er malt i senere tid.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Sluket er et plastsluk fra byggeåret. Ved en nivellering måles det begrenset fall til sluk, det er etablert forhøyet terskel slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Det er etablert naturlig ventilering med tilluft ved dør,

Det gjøres oppmerksom på vaskerom har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid. Med bakgrunn i alder vil en oppgradering være påregnelig.

Ved hulltaking fra tilstøtende rom ble ingen fuktavvik eller skader registrert i området ved hulltaking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn og en forsiktig bruk av rommet anbefales i påvente av en oppgradering.

6.29 Øvrig: Utvendig bod

Beskrivelse

Det er etablert en utvendig bod fra byggeåret.

Oppsummering av øvrig**TG-3**

Det registres råte i dørblad til bod.

Innvendige overflater ble ikke tilstrekkelig kontrollert på grunn av lagrede gjenstander.

Utskiftning av dør må påregnes og ytterligere undersøkelser anbefales.

TG3 er satt på råteskadet dørblad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av dør anbefales.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.30 Øvrig: Carport

Beskrivelse

Det er etablert parkering i carport som er fra 2022.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Det er ikke etablert takrenner med kontrollert avrenning på bakside. Med bakgrunn i dette vil utvendig panel være utsatt for økt fuktbelastning, noe som vil kreve tilsyn og hyppigere vedlikehold. Utover dette ble det ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av takrenne samt nedløp for kontrollert avrenning av takvann anbefales.

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

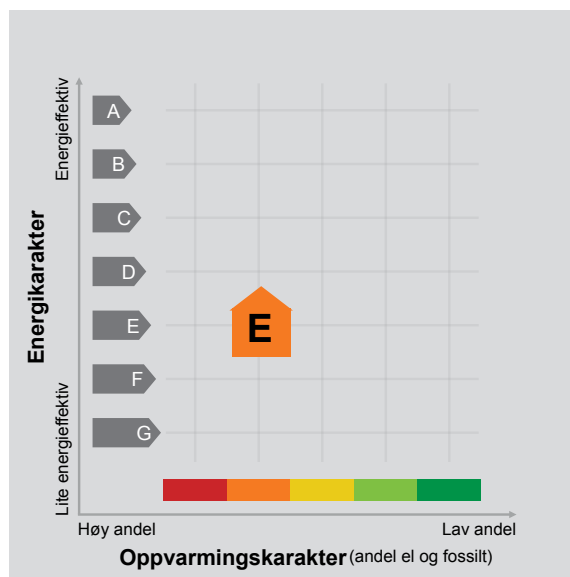
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Sverresdalsveien 1C
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	425
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182276073
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145311
Dato	10.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 20 290 kWh pr. år

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

20 290 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs


- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	159
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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: 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 kjøleskap 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 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 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: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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.

Vedtekter for Sameielaget Sverresdalsveien 1A – 1K

(heretter kalt Sameielaget)

Vedtatt på årsmøte 26.04.2012

Formål – medlemskap – ansvar

§ 1. Sameielaget Sverresdalsveien 1 A - 1K (tidligere Sameielaget Byåsveien 134 og 136) er et sameielag hvis medlemskap er pliktig og omfatter alle eiere av hus i eneboliger i rekke med adresse Sverresdalsveien 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 1J og 1K. Sameielagets formål er å ivareta, og utføre nødvendig vedlikehold, på fellesarealer samt felles redskapsbod og søppelbod.

§ 2. Sameielaget består av de som til enhver tid er eier av de enkelte 10 husene, og Sameielaget står som hjemmelsinnehaver av fellesarealene. Medlemskapet gir rettigheter i form av like stor eierandel i fellesarealer og plikter i henhold til nedenfor nevnte reguleringer. Dersom eier leier ut huset, overtar leier de plikter som eier har i henhold til nedenstående. Utleier plikter å sette leietaker inn i Sameielagets vedtekter.

Medlemskapet er knyttet til eierforholdet og verken medlemskapet eller den ideelle andel av felles eiendom kan avhendes separat, bare i forbindelse med salg av huset. Ved salg plikter selger å overdra sitt medlemskap med dets Vedtekter, rettigheter og plikter til ny eier.

Organisasjon

§ 3. Sameielagets øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Sameielaget ledes av et styre bestående av tre personer valgt på årsmøte. Vervet som styreformann skal gå på omgang og avtroppende styreformann går inn i vervet som nestleder. Styret skal bestå av formann, nestleder og sekretær. Dersom noen i styret fratrer, skal det holdes ekstraordinært årsmøte som skal utpeke nytt styremedlem. Hver sameier har en stemme ved årsmøtet. Sameieren har rett til å møte med fullmakt. Fullmakten anses å gjelde ved første årsmøte. Fullmektig kan ikke handle på vegne av flere enn to (2) medlemmer samtidig.

§ 4. Styret er fullt underlagt årsmøtets bestemmelse. Årsmøtet innkalles årlig med 14 dagers varsel. Saker som ønskes behandlet i årsmøtet skal på forhånd meldes skriftlig til styret innen en uke før årsmøtet og tas med i innkallingen. Årsmøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen. Årsmøtet er beslutningsdyktig ved 7 av 10 oppmøtte.

Bte
RJ/7
FA
AMJ
SH
K.S.A.
YSH
J.V.
M.H. SA.
G.T.
T.S.
J.V.

Ekstraordinært årsmøte kan av styret innkalles med tre dagers varsel til behandling av bestemte saker. Tre medlemmer i Sameielaget kan kreve at det innkalles til et slikt møte.

Eventuelle forfall til årsmøte skal meldes skriftlig til styret.

Innkallinger sendes per e-post til samtlige eiere/beboere i Sameielaget. Innkallinger, agenda, sakspapirer og annen informasjon i løpet av året, sendes per e-post og sameiere plikter å melde fra om riktig e-postadresse til styret.

§ 5. Det ordinære årsmøte skal behandle og avgjøre:

1. Gjennomgang av referat fra forrige årsmøte
2. Den avsluttede periodes regnskap
3. Den kommende periodes budsjett og fastsettelse av periodens årlige fellesutgifter
4. Valg av styre
5. Andre saker som er spesielt nevnt i innkallingen

§ 6. De budsjetterte utgifter fordeles på eierne med like store andeler og innkreves i to like store beløp årlig etter vedtak på årsmøte. Eventuelt underskudd på driften i forhold til budsjett det enkelte år, dekkes av medlemmene fortløpende og med like store beløp. Eventuelt overskudd overføres til neste års regnskap. Aktiviteter som medfører ekstra økonomisk belastning utover det vedtatte årlige budsjett som dekkes av årlig vedtatt kontingent, skal være enstemmig blant medlemmene i Sameielaget.

Påkrevet vedlikehold for å opprettholde dagens standard kan dog vedtas, og forplikte medlemmene, med simpelt flertall.

§ 7. Beslutning om vedtektsendringer krever enstemmighet blant samtlige medlemmer i Sameielaget. Dersom noen medlemmer i Sameielaget ikke er representert i årsmøte, kreves skriftlig samtykke. Det samme gjelder for vedtak om endring i den årlige fastsatte fellesutgiften.

Generelle bestemmelser

§ 8. Dugnader

Sameielagets medlemmer utfører dugnader, en om våren og en om høsten og eventuelt ved særskilt behov. I tillegg fordeler styret oppgaver med rydding av snø og sandstrøing samt gressklipping. Alle medlemmer plikter å delta.

Dersom tidspunktet ikke passer et av medlemmene, skal et passende område gjensettes. Styrets formann informerer den det gjelder om dugnadsplikten for dette området og at arbeidet skal utføres innen en uke.

Alle forplikter å rydde etter egne aktiviteter fortløpende.

3te
RJ/. AUF
K. J. AB
JSM AS
M.H. SA
T.S
C.W. Ok

§ 9. Vedtak fra årsmøte

Sameielagets medlemmer er ansvarlig for å overholde de vedtak man har blitt enig om på årsmøte. Årets vedtak benevnes samarbeidsavtale, og oppdateres minst etter hvert årsmøte.

§ 10. Vedlegg

I tillegg følger Vedtekter opprettet ved Tor Nordskog ved oppsetting av husene, samt "Lov om sameige" av 18/6 1965 til grunn, så langt de passer. Ved konflikt gjelder vedtekter vedtatt på årsmøtet.

Vedlegg: Vedtekter nevnt i §10.

Trondheim, 15.06.2012

Sverresdalsveien 1 A Bente Edvardsen

Sverresdalsveien 1 B Arne M. Jensen

Sverresdalsveien 1 C Hanne Henriksen

Sverresdalsveien 1 D Rolf Overfossen ~~Tom Skullev~~

Sverresdalsveien 1 E Per Jørgensen Gåle Alvestad

Sverresdalsveien 1 K Torodd Horn Magnus Lassvik

Sverresdalsveien 1 G Jonas Halvor John Kvern

Sverresdalsveien 1 H Kristin Storsue Roar Andreassen

Sverresdalsveien 1 J Karl Jan Apneseth

Sverresdalsveien 1 F Jostein L. Horn Vigdis L. Lunde

Regnskap 2024	Budsjett 2025
Inntekter	
A konto felles 1. halvår	20 000
A konto felles 2. halvår	20 000
SUM inntekter	40 000
Strøm garasjer	
Kostnader	-22 000
Ladeinntekter	20 000
Netto strøm garasjer	-2 000
Garasjeoppgradering	
Kostnader	
Direkte innbetalt på prosjektet	
Netto kostnader garasjeoppgradering	-
Øvrige kostnader	
Brøyting	-31 000
Containerleie	
Drivstoff	-500
Kjøp henger	
Vedlikehold henger	-2 500
Vedlikehold gressklipper	-2 000
Blomster, gaver mm	-1 000
SUM øvrige kostnader	-37 000
Årets resultat	1 000

Regnskap 2024	Beløp	Budsjett 2024
Inntekter		
A konto felles 1. halvår	22 000	20 000
A konto felles 2. halvår	20 000	20 000
SUM inntekter	42 000	40 000
Strøm garasjer		
Kostnader	-19 941	-22 000
Ladeinntekter	17 033	20 000
Netto strøm garasjer	-2 908	-2 000
Garasjeoppgradering		
Kostnader	-45 849	-15 000
Direkte innbetalt på prosjektet	31 660	
Netto kostnader garasjeoppgradering	-14 189	-15 000
Øvrige kostnader		
Brøyting	-28 159	-30 000
Containerleie	-	
Drivstoff	-	-500
Kjøp henger	-	
Vedlikehold henger	-	-2 500
Vedlikehold gressklipper	-129	-2 000
Blomster, gaver mm	-	-1 000
SUM øvrige kostnader	-28 288	-36 000
Årets resultat	-3 384	-13 000
Saldo 01.01.24	31 740,46	
Saldo 31.12.24	28 356,02	
Avstem	-3 384,44	

Trondheim 23.04.2025

Sverresdalsveien 1C

Nabolaget Valset/Nyborg nordøst/Sverredalsveien - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶	Åsveien skole	2 min 🚶
	Linje 3, 13, 23, 26, 52, 53, 101, 105	0.2 km
🚶	Breidablikk	10 min 🚶
	Linje 9	0.9 km
🚶	Marienburg stasjon	21 min 🚶
	Linje R60, R70	1.9 km
🚶	Trondheim S	9 min 🚶
	Linje F6, F7, R60, R70, R71	5 km
✈️	Trondheim Værnes	35 min 🚶

Skoler

Åsveien skole og ressurscenter (1-1...	6 min 🚶
534 elever, 36 klasser	0.5 km
Nyborg skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
257 elever, 16 klasser	1 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	23 min 🚶
617 elever, 33 klasser	2 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	9 min 🚶
570 elever, 34 klasser	0.7 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	6 min 🚶
356 elever, 20 klasser	2.9 km
Byåsen videregående skole	7 min 🚶
1000 elever	3.3 km
Skansen Videregående Steinerskole	7 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

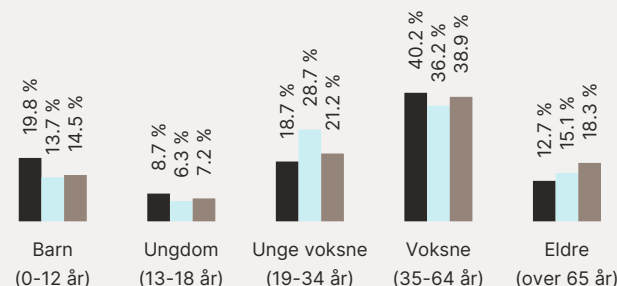


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valset/Nyborg nordøst/Sve...	1 260	501
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager


Valset barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
62 barn	0.6 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
58 barn	0.7 km
Sverresborg barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
88 barn	0.8 km


Dagligvare


Rema 1000 Havstein	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Coop Prix Sverresborg	9 min 🚶

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

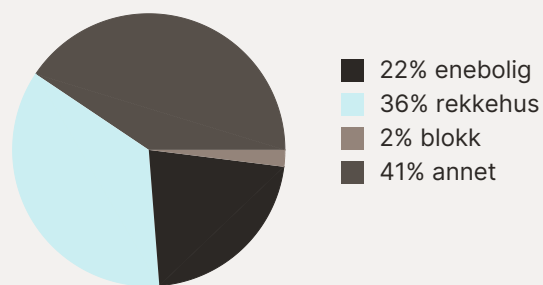
 Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

 Gateparkering
Lett 90/100

Sport

-  Åsveien skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km
-  Sverresborg skole 10 min 
Aktivitetshall, basket, håndball 0.8 km
-  Nidarø Treningssenter 6 min 
-  3T-Illsvika 7 min 

Boligmasse







«Et godt oppvekststed,
sentralt i Trondheim»

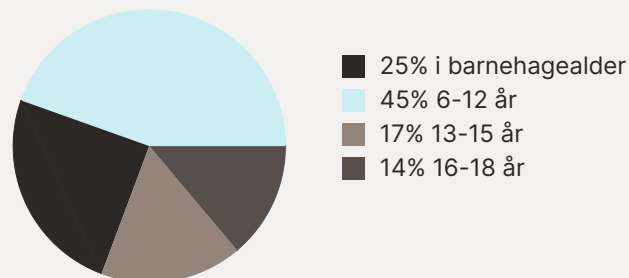
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Byåsen Butikksenter 10 min 
-  Apotek 1 Sverresborg 8 min 




Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

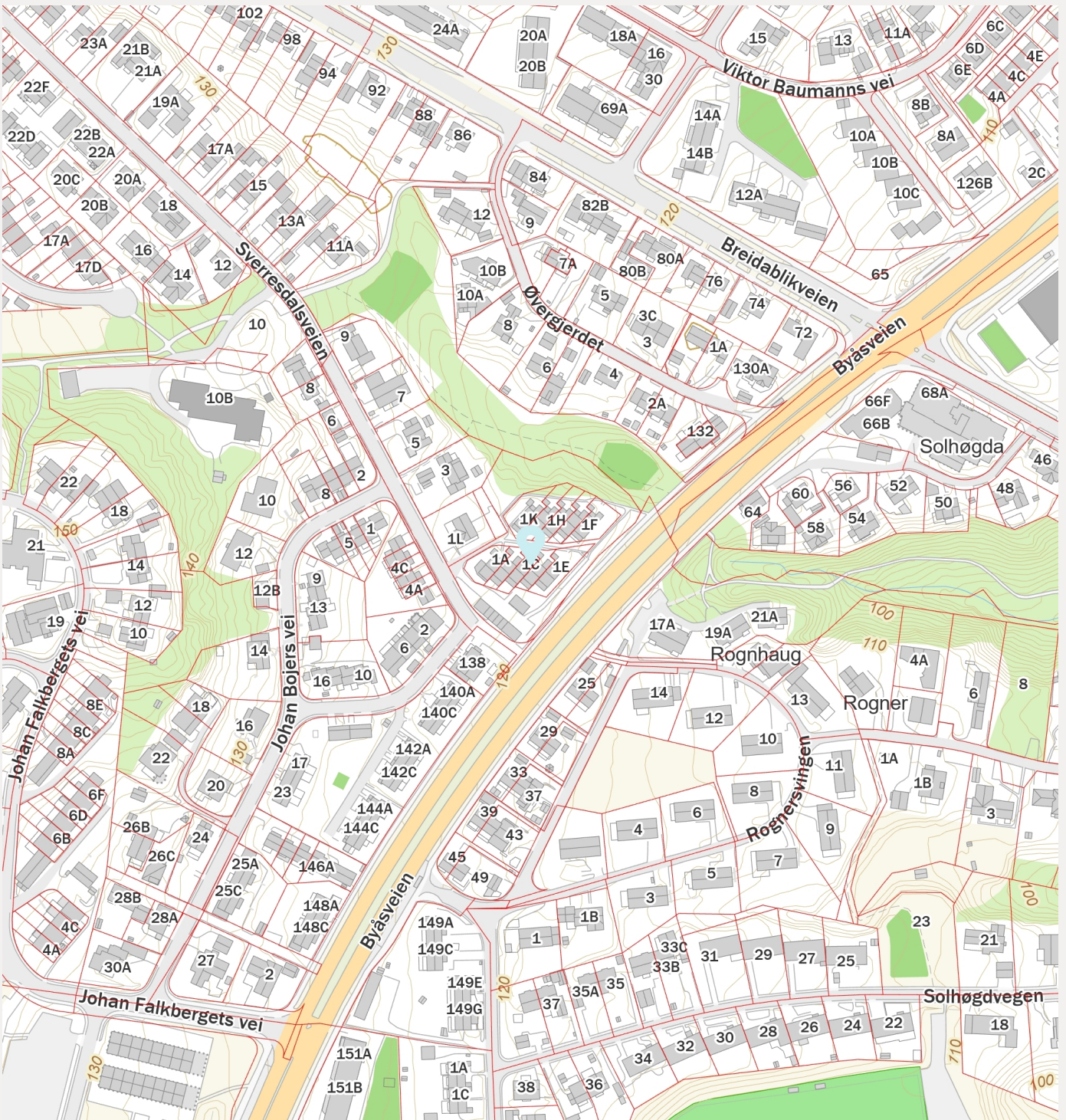
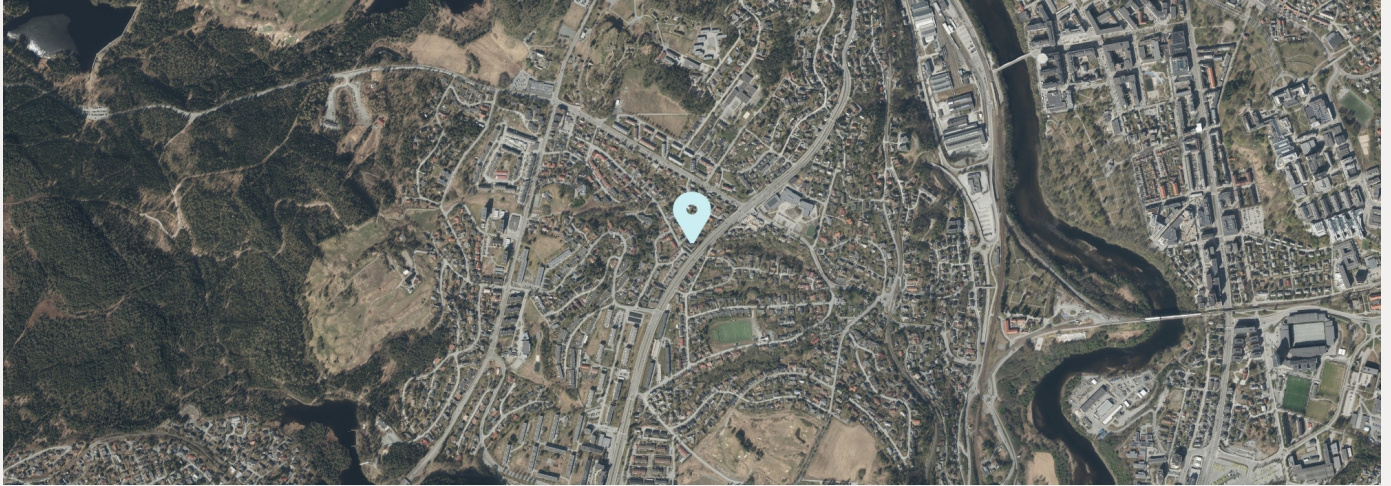


0% 47%

-  Valset/Nyborg nordøst/Sverredalsveien
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Oscar Matteo Di Giovanni

Sverresdalsveien 1 C
7020 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Malene Unelsrød Larsen

Saksnummer
BYGG-17/81739
oppgis ved alle henvendelser

Dato
15.04.2019

Sverresdalsveien 1 C, ferdigattest for bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 425/270/0/0
Bygningsnummer: 182276073
Tiltakshaver: Oscar Matteo Di Giovanni

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Malene Unelsrød Larsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 07.04.2019.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR 3406/16 i byggesak 16/39574.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

Herr Tor Nordskag
Klostergaten 46
7000 TRONDHEIM

75/496.PP/JG

BYÅSVEIEN 136.

Inspeksjon ble foretatt den 17-2-76.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved.

Rekkehuset er utført etter bygningsrådets godkjente
tegninger datert 9-4-75.

Arbeidet ble igangsatt april 1975.

TEKNISK AVDELING

Seksjon for bygningskontroll, 20.2.1976.

P. Pedersen



Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

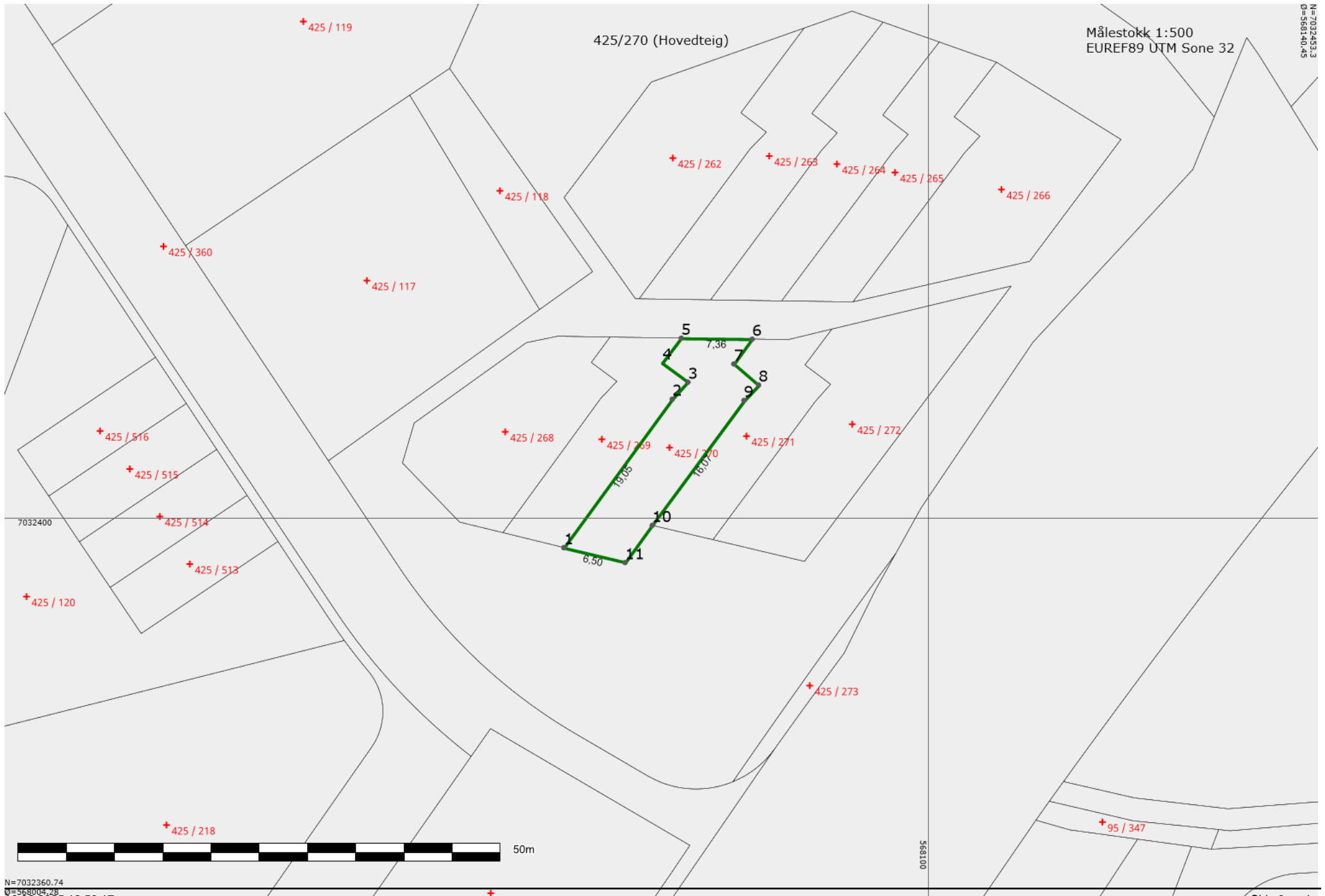
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	425	270	0	0

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.



425/270 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 167,20

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7032407,30 Øst: 568073,22

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7032396,93	568062,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			19,05	Ikke hjelpelinje		11	
2	7032412,33	568073,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,40	Ikke hjelpelinje		11	
3	7032414,09	568075,13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,31	Ikke hjelpelinje		11	
4	7032416,08	568072,48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,23	Ikke hjelpelinje		11	
5	7032418,65	568074,43	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			7,36	Ikke hjelpelinje		11	
6	7032418,55	568081,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,20	Ikke hjelpelinje		11	
7	7032415,98	568079,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,37	Ikke hjelpelinje		11	
8	7032413,80	568082,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,21	Ikke hjelpelinje		11	
9	7032412,20	568080,93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,07	Ikke hjelpelinje		11	
10	7032399,24	568071,42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,77	Ikke hjelpelinje		11	
11	7032395,39	568068,60	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,50	Ikke hjelpelinje		11	



Trondheim

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	425	270	0	0

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt	DI GIOVANNI OSCAR MATTEO	SVERRESDALSV E I E N 1C 7020 TRONDHEIM	1/2
				Hjemmelshaver	Bosatt	HASSELØ MARTE	SVERRESDALSV E I E N 1C 7020 TRONDHEIM	1/2

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler



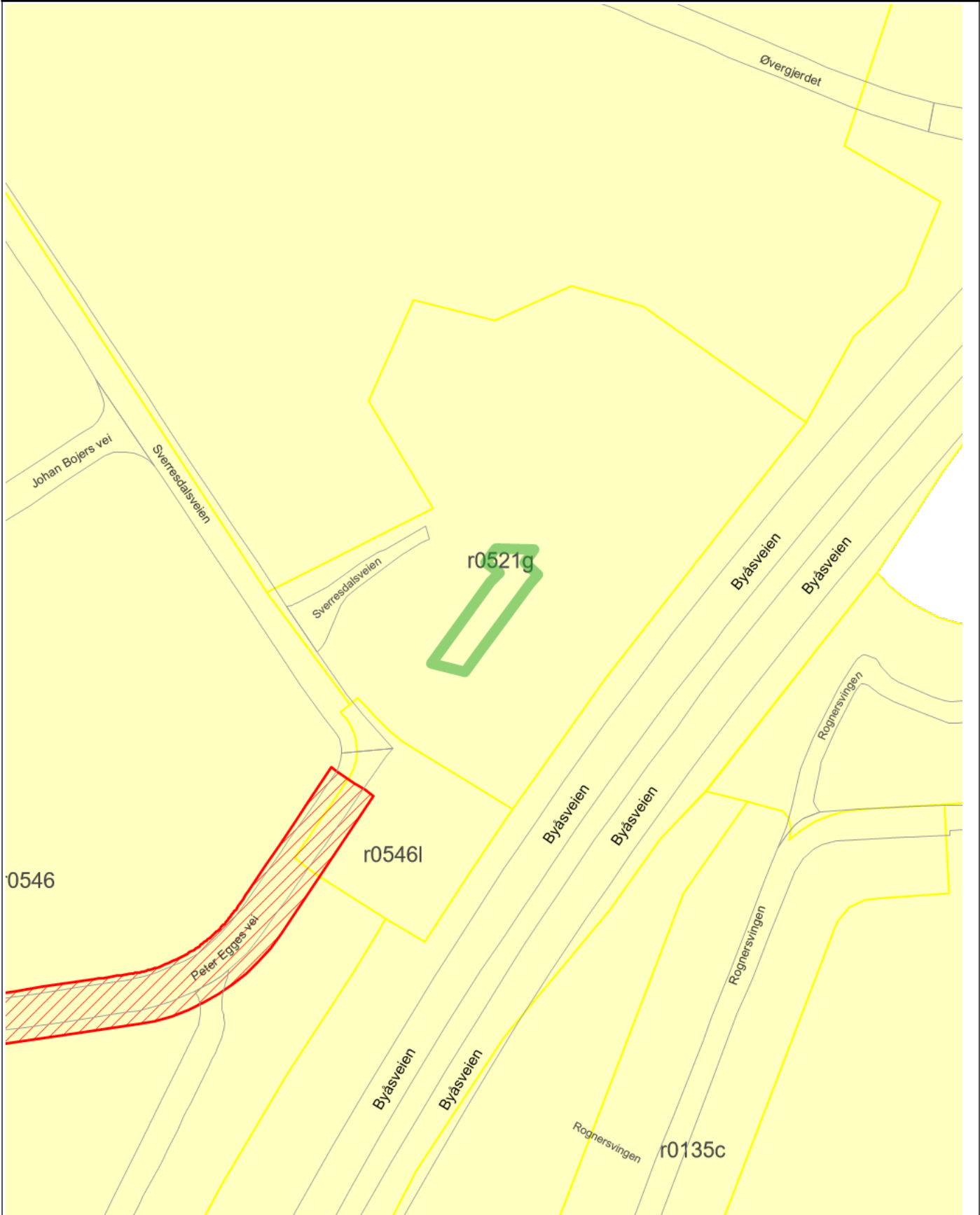
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sverresdalsveien 1C 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



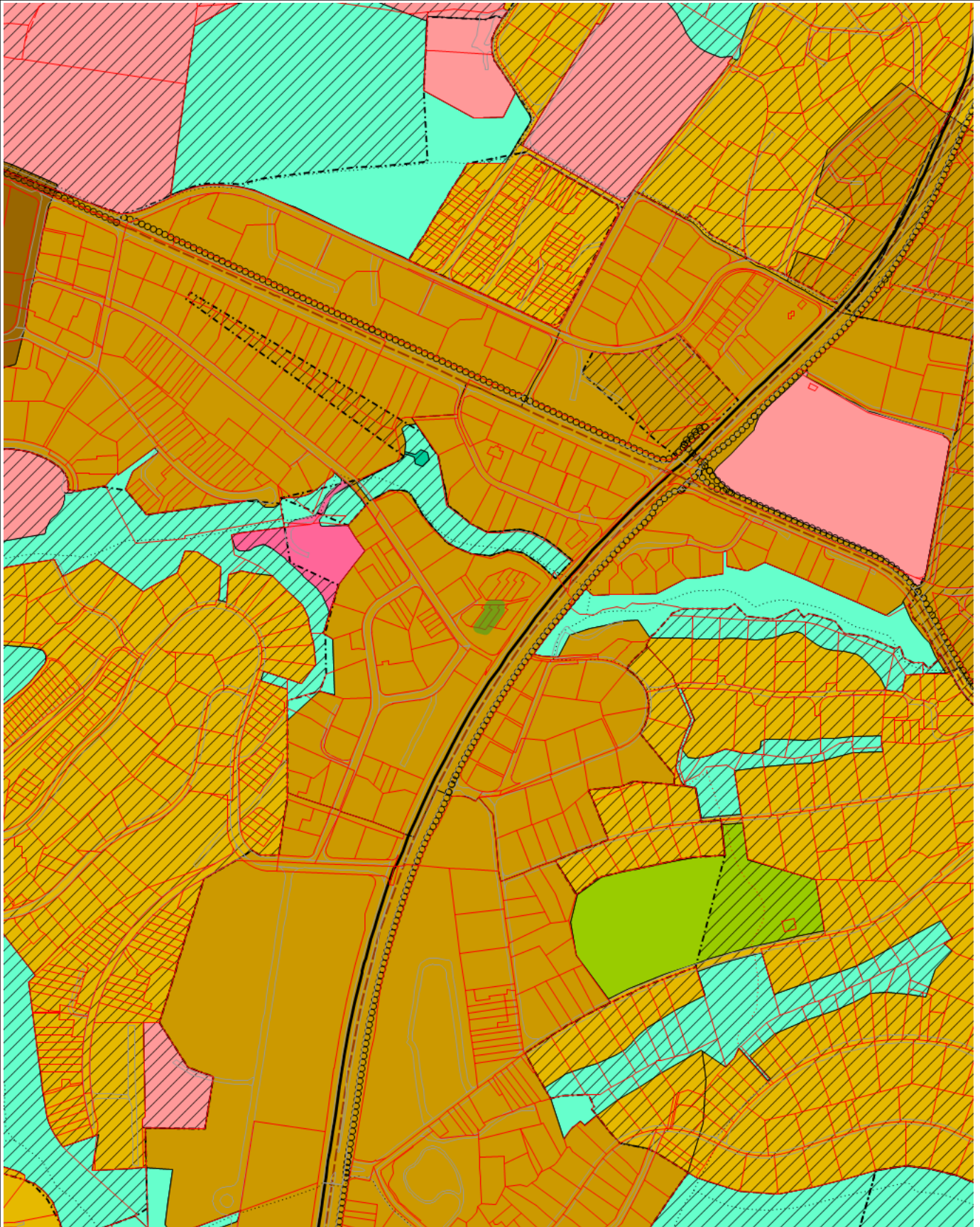
Trondheim

Kommuneplanens arealdel




















Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sverresdalsveien 1C 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000

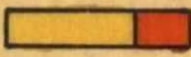
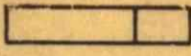
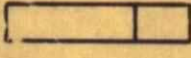
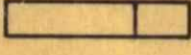
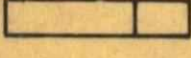
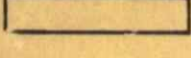
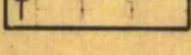

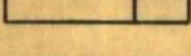
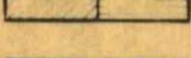
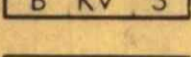
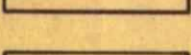
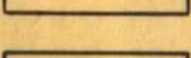
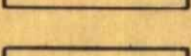
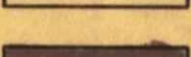
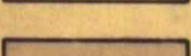
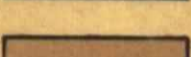
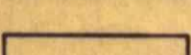

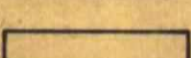
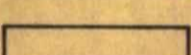


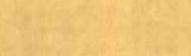
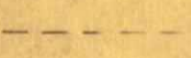
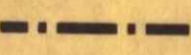
Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase
	Hovedveg		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur				



TEGNFORKLARING

-  Område for småhus og rekkehus
-  Område for blokkbebyggelse
-  Forretnings- og kontorbebyggelse
-  Industriområde
-  Område for offentlig bebyggelse
-  Transformator - kiosk, -stasjon, kraftlinje
-  Garasje og parkeringshus
-  Bensinstasjon
-  Eksisterende bebyggelse
-  Fellesarealer: Ball-, kvartals- og sandlekeplass
-  Friområde
-  Landbruksområde, gartneri
-  Trafikkområde, trafikkøye, grønnstripe, o.l.
-  Areal for kjøretrafikk
-  Areal for gangtrafikk
-  Bankett
-  Felles avkjørsel
-  Parkering
-  Jernbaneområde
-  Sjø, vann, elv
-  Fåreområde
-  Spesialområde

-  Tomtegrense
-  Byggelinje
-  Reguleringsgrense

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

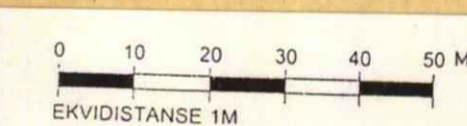
N
ENDRET
 REGULERING AV 10 STK. REKKEHUS -
 LEILIGHETER PÅ BYÅSVEIEN 134/136

TRONDHEIM BYPLANKONTOR
 31. OKTOBER 1974

SAKSBEHANDLING:

ENDRET:

28.4.1977



Nr.	Dato	Nr.	Dato	Sign.
MALESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr:	TEGNING nr:	Endring nr:	
1:1000	521g			
Kartblad: Z 27	Erstattet for:	Erstattet av:		

R 521 g, bn. 24.05.77.

(Består av bet. til plan 521, st.f. 12.12.52)
og plan 521 g, bn. 24.05.77.

Skrivelse fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Trondheim bystyre i møte 13. november 1952 om regulerings- og bebyggelsesplan for deler av eiendommene Cecilienborg, Sverresdal, Valset gård, Overgjerdet m.fl. Byåsen, Trondheim.

Videre har departementet i henhold til lovehs § 3 stadfestet bystyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til regulering en med noen endringer foretatt av departementet.

Vedtektene lyder:

1. Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av våningshus av forskjellige typer:
Blokker i 3 etasjer,
vertikalt delte rekkehus i inntil 2 fulle etasjer,
våningshus med maksimum 2 leiligheter i inntil 2 fulle etasjer på avgrensede tomter.

Blokkbebyggelsen.

2. Alle blokker skal være brannfaste og innredes for beboelse. De skal oppføres i 3 etasjer med maksimal gesimshøyde 10 m., og blokkdybden kan være inntil 11 meter.
3. Takene utformes som saltak, med samme takvinkel for alle blokker innenfor de enkelte grupper, og tekkes med takstein. Arker og nedskjæringer i takflaten tillates ikke.
4. For hver blokk oppsettes felles antenneanlegg.
5. Gjerder tillates ikke oppsatt innen området for blokkbebyggelsen. Dog kan tørkeplasser inngjerdes etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

Villa- og rekkehusbebyggelse.

6. For villa- og rekkehusbebyggelsen må gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng ikke overstige 7 meter for 2 etasjes hus og 4 meter for 1 etasjes hus. Bygningene skal ha saltak eller valmtak og tekkes med takstein. Takvinkelen må for 2-etasjes hus ikke overstige 35gr., for 1 etasjes hus 45 gr.
7. Garasjer for enkelthus tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset, enten som tilbygg i en etasje, eller i kjeller. Bygningsrådet kan tillate unntak fra denne bestemmelse.
8. Gjerdene skal være av ens høyde og konstruksjon. Høyden må ikke overstige 0.80 m. Gjerdenes utførelse, høyde og far skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

Fellesbestemmelser.

9. Butikker, verksteder o. l. kan ikke innredes andre steder enn det er forutsatt i planen.
10. Plasing av garasjer og uthus skal være vist på situasjonsplanen ved anmeldelse av hovedbygning, selv om de ikke blir bygget samtidig med denne. I forbindelse med garasje skal det alltid være parkeringsplass for bilen utenfor gatelinjen.
11. Planeringsplan innsendes samtidig med byggemelding til godkjennelse.
12. Utvendig veggbehandling, farger og puss skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
13. Fellesarealenes utforming ska godkjennes av parkvesenet.
14. Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for nabø.
15. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Oslo, den 12. desbr. 1952.

Bygningsrådet vedtar endring av reguleringsplanen for Byåsvegen 134/136 som vist på kart i mål 1:1000 merket Trondheim byplankontor 31. oktober 1974, sist endret 28.4.1977.

Plan 521 g, br. 24 o S. 77 } Reguleringsbestemmelse i tilknytning til planen:
Den nordvestligste avkjørselen må kun benyttes til nødvendig tilbringertjeneste og servicetrafikk til eiendommene Byåsvegen 134/136, samt adkomst til Sverresdalsvegen 1.



Trondheim

Reguleringsplaner

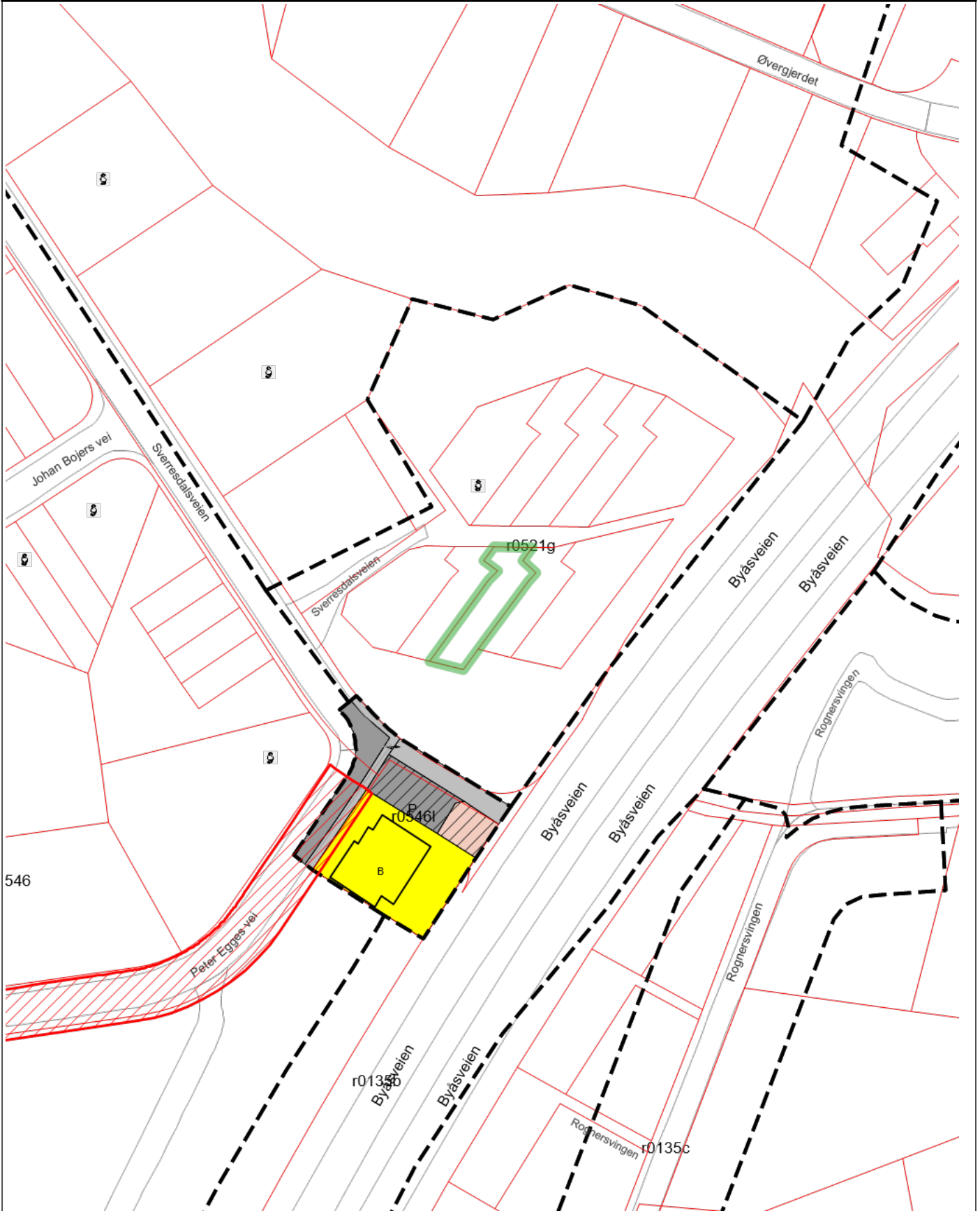
Eiendom: Gnr: 425 Bnr: 270 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Sverresdalsveien 1C
7020 TRONDHEIM



















Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Bebyggelse som inngår i planen		Bolig		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Felles parkeringsplass		Annet fellesareal

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.	Byåsveien 136	den 9.4.1975	Sak nr. 75/496

Situasjonskart og byggemelding fra Tor Nordskog på rekkehus på Byåsveien 136.

Rekkehuset føres opp i 2 etasjer med utgravd kjeller og har et bebygd areal på 708 m².

Det gir plass for 5 leiligheter.

Hver leilighet gir i 1. etasje plass for inngangsparti med hall, TV-stue, 2 soverom, bad, vaskerom, w.c. samt boder, og i 2. etasje plass for kjøkken, stue og 1 soverom.

Kjeller er vist uinnredet.

Plass for garasje er vist i felles rekkegarasjer.

Plassering av rekkehuset er i samsvar med Trondheim byplanråds vedtak av 12.11.-74.

Det er kommet inn bemerkninger til byggemeldingen fra Steinar Mortensen som eier av Sverresdalsveien 1.

Vedtak:

Ad. Situasjonskartet:

Adkomstvei til eiendommen skal legges fra Sverresdalsveien. Såvidt det fremgår av situasjonskartet skal adkomstveien legges over Sverresdalsveien nr. 1.

Før byggetillatelse blir gitt må det inngås avtale med eieren av Sverresdalsveien 1 om opparbeidelsen.

Off. vann og kloakkledninger er inntegnet på situasjonskartet. Tilkobling til offentlig vannledning må skje i Sverresdalsveien, hvortil også kloakkavstikker må føres hvis det blir tilstrekkelig fall til husene. Hvis ikke må byingeniørens kontor kontaktes. Før byggetillatelse blir gitt skal tilknytningsavgift til kloakk dokumenteres innbetalt til Trondheim kommune med kr. 4.800,-.

Ad. Byggemeldingen:

Under henvisning til Trondheim byplanråds vedtak av 12.11.-74 godkjennes en plassering av rekkehuset som vist på kopi av situasjonskartet.

Den viste plassering av garasjer godkjennes.

Garasjene må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge dem. Da rekkehusets bebygde flate overstiger 600 m² må det seksjoneres med brannvegg i henhold til byggeforskriftenes kap. 55 pkt. 451. De øvrige skillevegger mellom leilighetene skal føres opp i minst klasse B-30 opp til taktekkingen.

Forøvrig gjøres oppmerksom på at skillevegg mellom leilighetene skal lydisoleres slik at den tilfredsstiller byggeforskriftenes krav til lydisolasjon på dette punkt.

Samtlige "våte" rom skal ventileres over tak.

Tilbygg for klær og matbod må settes på grunnmur som føres ned til frostfri dybde.

Det må videre gjøres nærmere rede for bærekonstruksjonene.

Bygningsrådet tar forbehold om å kunne komme tilbake til høydefastsetting og eventuell avtrapping av hver enkelt enhet etter at huset er stukket ut i marken.

Gjenpart av vedtaket sendes Steinar Mortensen, Sverresdalsveien 1 til orientering.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Holtermannsv. 1 - Tlf. 32000

Bygn.rådets j.nr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.	Byåsveien 134 og 136	den 5.11.75	Sak nr. 75/1654

Bygningsrådet godkjente på møte 9.4.75 byggemelding på to stk. rekkehus, hver med plass for 5 leiligheter på henholdsvis Byåsveien 134 og 136. Byggherre Tor Nordskog. Det var kommet inn bemerkninger til planene fra Steinar Mortensen som eier av Sverresdalsveien 1. Adkomstvei til Byåsveien 134 og 136 er regulert over Sverresdalsveien 1. På bakgrunn av de innsendte bemerkninger fra eieren av Sverresdalsveien 1 og den regulerte stikkvei heter det i bygningsrådets vedtak av 9.4.75:

"Adkomstvei til eiendommen skal legges fra Sverresdalsveien. Såvidt det fremgår av situasjonskartet skal adkomstveien legges oppover Sverresdalsveien nr. 1. Før byggetillatelse blir gitt må det inngås avtale med eieren av Sverresdalsveien 1 om opparbeidelsen".

Da igangsettelse av byggearbeidet hastet ga bygningskontrollen tillatelse til utstikking av rekkehusene på Byåsveien 134 og 136 etter at byggherren Tor Nordskog i konferanse med bygnings sjefen bekreftet at det ville bli inngått avtale med eieren av Sverresdalsveien 1 slik som krevd av bygningsrådet.

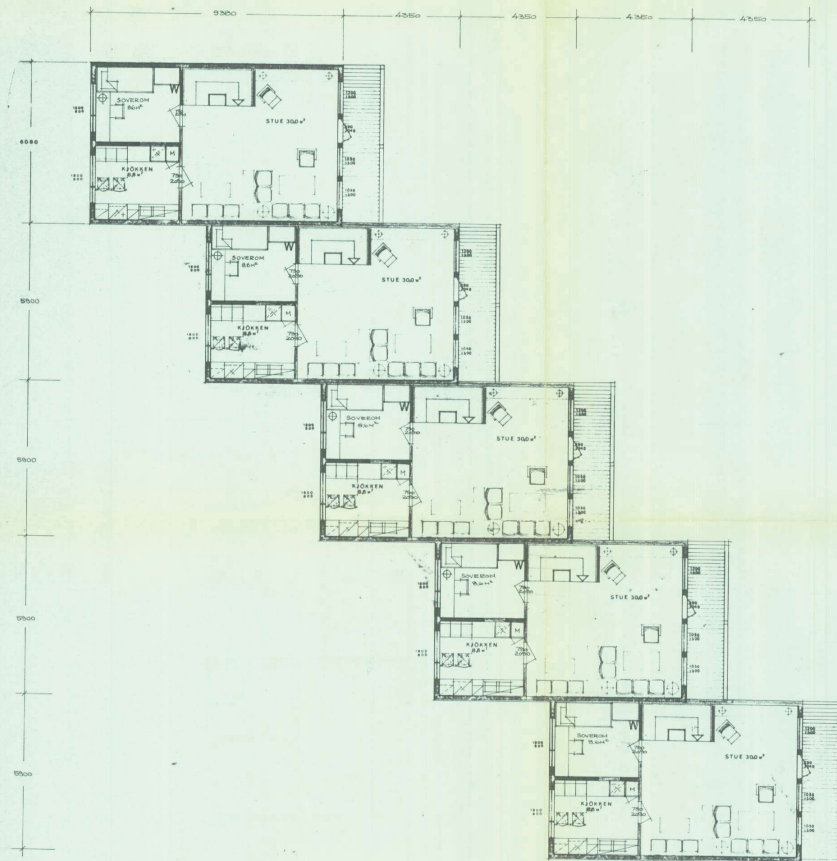
Bygningskontrollen har siden flere ganger purret på for å få gjenpart av avtalen. Ved brev datert 23.9.75 ber adv. Odd Grut på vegne av eieren av Sverresdalsveien 1 om at arbeidet på Byåsveien 134 og 136 blir stoppet da avtale ikke er inngått.

På bakgrunn av dette har bygningskontrollen i henhold til bygningslovens § 114 gitt varsel om at forelegg vil bli utstedt da Trondheim bygningsråds vedtak av 9.4.75 ikke er etterkommet.

Tor Nordskog er videre gjort oppmerksom på retten til å uttale seg før bygningsrådet utferdiger forelegget. Varsel om forelegg er utstedt 30.9.75 og frist til å uttale seg var satt til en uke etter at varslet er mottatt. Til nå har bygningskontrollen ikke fått noen reaksjon fra Tor Nordskog på varsel om forelegg.

Vedtak.

Da Trondheim bygningsråds vedtak av 9.4.75 ikke er etterkommet finner bygningsrådet å måtte utstede forelegg mot Tor Nordskog i samsvar med bygningslovens § 114. Bygningsrådet pålegger samtidig Tor Nordskog å stoppe alt videre arbeide med fullføring av rekkehus på Byåsveien 134 og 136. Arbeidet tillates ikke påbegynt før det legges frem avtale inngått med herr Steinar Mortensen som eier av Sverresdalsveien 1 i forbindelse med opparbeidelse og vedlikehold av regulert adkomstvei over Sverresdalsveien 1. Saken sendes hovedstevnevitne for forkynning.



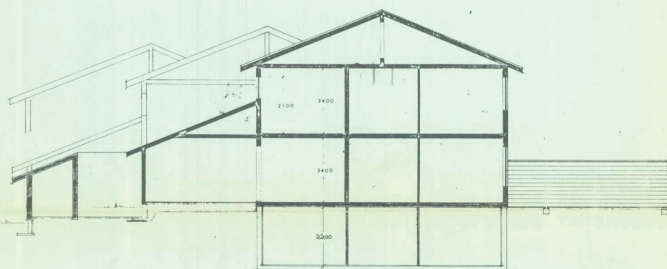
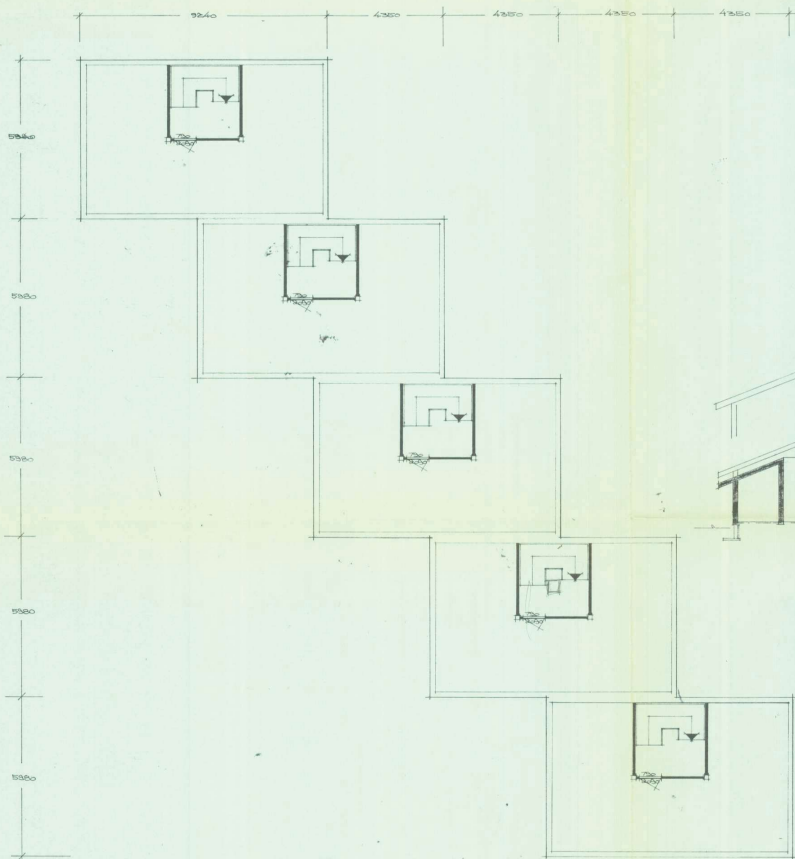
BYGGERIET
 18.03.75
 18.03.75

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 20 MARS 1975
 J.NR. _____
 ARK. NR. _____

TYPE 90A var 4a

BYGGERIET TDE NORDSKAG	KUNDE NR.	REV.	ANT.	REVIDERENDE GJELDER	SIGN.	DATE
BYGGEPÅS BYÅSVIEN 136, TEHEIM		HUSBANKENS REG. NR.		FOR TYPETEGNINGER		
G. BLOCK WATNE AKSJESKILT TELEFON 3465180 KLEPP		TEGN. VENNES	EST. FOR			
		GOOKL.	TEGN. NR.		49344	
		MÅL 1:100	EST. AV			
		DATE 18.02.75				

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utferdige av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i



VERTIKAL FORBEVNING 650 MM

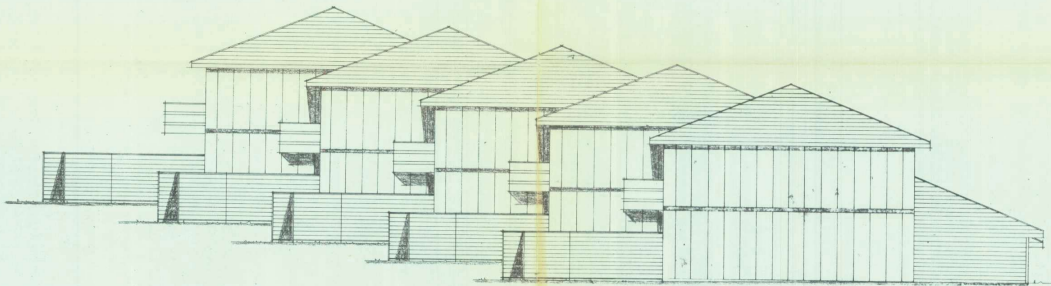
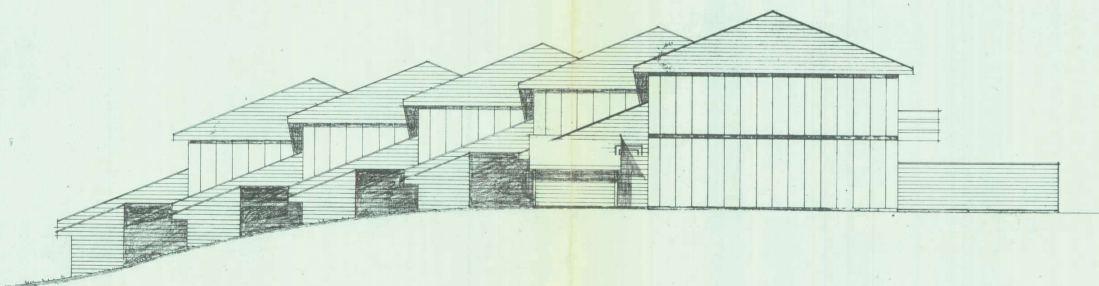
18-12-1975
 13-15-00118
 18-12-1975

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 2 0 MARS 1975
 JNR.
 ARK. NR.

TYPE 90

BYGGERENS TOE NOBDELAG	KUNDE NR.	REV.	ANT.	REVISJONENS GJELDER	SIGN.	DATO
BYGGEPÅS BIVÅSVEGEN 136, TE. HEIM	HUSBANKENS REG. NR.	FOR TYPETEGNINGER				
G. BLOCK WATNE A K S J E S E L S K A P TELEFON 0441 90 KLEPP		TEGN. VENNES	EST. FOR		TEGN. NR.	
		MÅL 1:100	EST. AV		49346	
		DATO 18.02.75				

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeidet som G. Block Watne A.s ikke medvirker.



6-
 475-0148
 1975

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 20 MARS 1975
 JNR.
 ARK. NR.

TYPE 90A var. 2 og 4a

BYGNINGS- TDE. NORDSKAG	KUNDE NR.	REV.	ANT.	REVIDERENDE DELER	SIGN.	DATE
BYGGEPLASS BvÅSVEGEN 136, TE. HEIM	HUSANKENS REG. NR.	FOR TYPETEGNINGER				
G. BLOCK WATNE AKSJESLSKAP TELEFON 844 89 4377		TEGN.	VENNES	BEST. FOR		
		CODEL.	TEGN. NR.		49348	
		HAL	1/100		BEST. AV	
		DATE	18.02.75		BEST. AV	

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utferelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

