JØRGEN HEGSTADS VEG 45A
VEDLEGG SALGSOPPGAVE

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim (WM)

Oppdragsnr.
114240344

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anette Opstad	Jørgen Skei

Gateadresse
Jørgen Hegstads veg 45A

Poststed	Postnr
Heimdal	7089

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 88789988

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe mugg på silikonfuger i dusjen i hoveddel.

Document reference: 114240344

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tores VVS byttet toalett på bad, både i utleiedel og i hoveddelen. Ca. 2022/2023 Ufaglært satte inn avtrekksvifte både på bad hoveddel og bad utleiedel. Ca. 2020. Faglært maler v/Lipek Marerservice malte vegg, tak og vegger på bad utleiedel. Ca. februar 2025.
Arbeid utført av	Tores VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skrapet og lakkert svarte takrenner mars/april 2025. Oppdaget noe rust på svart takrenne oversiden av huset, fikk ikke fjerna alt. Oppdaget også et mindre hull.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kondens i vegg mellom spisestue hoveddel og utleie ca. 2021. Dette kom fra ventilasjonsanlegg på kryploft, avdekket selv og av takstmann. Ventilasjonen ble koblet fra, og området tørket opp. I denne forbindelse ble loftsluke satt inn i tak på kjøkken i hoveddel. Utført av faglært tømrer. Vi ble desember 2024 oppmerksom på noe kondens på vinduer i stue i utleiedel. Vi installerte selv to ventiler i gang og stue, da dette ikke var installert tidligere. Ikke observert kondens siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	To av sidene på pipa er kledd igjen på hovedsoverommet. Tynne sprekker i maling på pipe i stua hoveddel.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sig i påbygg yttergang hoveddel, fra før vi kjøpte. Ingen endring i dette så lenge vi har bodd her.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen sorte maur vinter/vår 2025 i hoveddel i yttergang og hall/gang v/trapp. Anticimex behandlet i månedsskiftet mars/april - 25. Ikke observert maur etterpå.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt strøm i stua i bakkant av gips, utført av ufaglært på lavpent (faglært på høyspent). Det samme ledning til lampe på bad hoveddel og bad utleie + avtrekksvifte bad utleie og hoveddel. Skiftet stikkontakter selv stue, ufaglært.

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

Document reference: 114240344

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Veranda, utført av selger vi kjøpte av.

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: Støp av betongdekke m/isolasjon og armering i carporten selv m/betong fra betongbil, gjort klart for å sette opp bod.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny leietaker flyttet inn mars - 25.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I følge salgsoppgaven fra når vi kjøpte.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygging av butikk og leiligheter v/busstopp Østre Lund.

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

Beskrivelse: Se takstrapport.

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

Document reference: 114240344

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114240344

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Opstad	c7c5ba4c0d10f2b2c6ee8840263f91b880a1c01e	16.04.2025 11:11:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Skei	bdf871049301f4aa862cba71c037eff64ea257de	16.04.2025 11:12:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114240344

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Jørgen Hegstads veg 45 A 7089 HEIMDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 1964
BRA: 168 m^2
BRA-i: 168 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	16	19	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29800

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Fuktsøket viser ikke vesentlig forhøyde verdier.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.
Det registreres sprekk i betongvegg på yttervegg i bod.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt fuktsøk på fritt eksponerte murvegger.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Fuktsøket gir størst utslag på nedre del av vegg og i overgang gulv og vegg. Dette er ikke noe som er unormalt på hus med denne alderen

vegger mot terreng i sokkelen utforet og platekledd. Slike konstruksjoner under bakkenivå er å betegne som en risikokonstruksjon da eventuell utilsiktet fukt vil kunne magasineres inne i vegger med påfølgende skader.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Det registreres noe malingsavskalling.

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/ utskiftinger.

Det er lite lufting bak panelet, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres små deformasjoner på takrenner, disse er i tilleg malt og maling flasser delvis av på takrenner.

Takrenner har nådd en alder der det må forventes at takrenner må vedlikeholdes, og/eller at noen må byttes.

Takrenner er skrapet og malt i mars 2025, det er noe rust i disse og det er et lite hull i den ene takrennen på baksiden av huset.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres noe riss/sprekker i pipe på stue. Dette bør sjekkes, slik at sprekker riss ikke er gjennomgående.
Tidspunkt for rehabiltiering av pipe nærmer seg.

Pipa har kun 2 sider synlig i 1 etasje, gang og soverom. Innkledd pipevanger på soverom. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Enkelte fronter er skjeve og kjøkkenet har slitasje utover forventet slitasje.

Kjøkkenet er fult ut funksjonelt, og slitasje og skjevhet er mer av kosmetisk art.

Kjøkken: Utleiedel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har skader/slitasje av kosmetisk art.

Oppsummering av avtrekk

Det er avtrekksvifte med hullfilter uten annen kompenserende ventilasjon i boenheten.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere avtrekk på yttervegg eller over tak.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Det opplyses i egenerklæring at det er gjort egeninnstats og arbeid av ufaglært på elektrisk anlegg. Se egenerklæring for spesifikasjoner.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom: 1 etasje

Oppsummering av overflater

Det registreres svartsopp i silikonfuger i dusjsone.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres en sprekk i servant.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Servant bør byttes eller annen løsning for å tett sprekk i servant.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Badet oppfyller ikke kravet til våtrom, men vurderes å fungere med dagens bruk.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere avtrekk fra vaskerom mot yttervegg og montere elektrisk vifte.

Våtrom: Bad utleiedel

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsninger avviker fra godkjent byggesak ved at det største soverommet opprinnelig er en garasje. Deler av baderom er opprinnelig bod-og gang. Rom benevnt som soverom på utleiedel er opprinnelig kun godkjent som sovealkove.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.4.2025

Rapportdato
17.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anette Opstad**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Jørgen Skei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er gjennomgått og samsvarer godt med inntrykket fra befaring.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Jørgen Hegstads veg 45 A, 7089 Heimdal**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	177	Bruksnr:	125	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1964**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er oppført på betongstein med liggende panel og taktein på tak. 2-lags og 3-lags isolerglass i vinduer.
Inngangsparti er påbygd i 2000, og vinterhagen er påbygd i 2005.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (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. Rombenevnelsen 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)
Sokkeletasje	90	90	0	0	0
1. etasje	78	78	0	0	54
Totalt m²	**168**	**168**	**0**	**0**	**54**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	90	80	10	Entre, gang, omkledningsrom, kjellerstue, 2 soverom, bad, vaskerom	Boder
1. etasje	78	78	0	Stue 1, kjøkken 1, entré, stue Utleiedel, kjøkken utleiedel, bad utleiedel, soverom utleiedel	
Totalt m²	**168**	**158**	**10**		

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?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Fuktsøket viser ikke vesentlig forhøyde verdier.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser, Byggegrunn av løsmasse

Det er byggegrunn av leire, med innslag av sang og grus.

Type grunnmur i kjeller	Betongstein

Det er grunnmur av betongstein.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.
Det registreres sprekk i betongvegg på yttervegg i bod.

6.3 Rom under terreng

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

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt fuktsøk på fritt eksponerte murvegger.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Fuktsøket gir størst utslag på nedre del av vegg og i overgang gulv og vegg. Dette er ikke noe som er unormalt på hus med denne alderen

vegger mot terreng i sokkelen utforet og platekledd. Slike konstruksjoner under bakkenivå er å betegne som en risikokonstruksjon da eventuell utilsiktet fukt vil kunne magasineres inne i vegger med påfølgende skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er terrasse med utgang fra stue utført i impregnert treverk. Terrasse danner carport under.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse er etablert i XX	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Ytterdør er slit og får derfor TG-2. Terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dobbel terrassedør på stue ble byttet i 2022. Vinduer på stue fra 1985 Vindu og terrassedør på stue er fra 2015. Vindu på kjøkken er fra 2022. Vinder på stort soverom er 2022. Vindu på kjellerstue er fra 2013 Vindu på lite soverom fra 1999.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, 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
Vinduer fra 1985 og 1999, får TG-2 på bakgrunn av alder og slitasje.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Det er liggende kledning på huset.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet deler av panelet på boligen ifbm med utbygging.	

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?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Det registreres noe malingsavskalling.

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/ utskiftinger.

Det er lite lufting bak panelet, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

6.7 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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Loft er blåseisolert de senere år.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall

Det er renner og nedløp av metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Skrapet og malt mars 2025.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

Det registreres små deformasjoner på takrenner, disse er i tilleg malt og maling flasser delvis av på takrenner.

Takrenner har nådd en alder der det må forventes at takrenner må vedlikeholdes, og/eller at noen må byttes.

Takrenner er skrapet og malt i mars 2025, det er noe rust i disse og det er et lite hull i den ene takrennen på baksiden av huset.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
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

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein

Taket er tekket med takstein.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Takfornying; Taket ble renset og malt. Dette ble utført i 2015

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.11 Utstyr på tak

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

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Det er støpt gulv i sokkeletasje og etasjeskille av trebjelkelag mellom sokkel og 1 etasje.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Etter en visuell besiktigelse ble det ikke registrert tegn til skader eller problemer av praktisk betydning og på et visuelt grunnlag vurderes etasjeskillere å være i normal stand.

Sig i påbygg yttergang hoveddel, er også bemerket når dagens eier kjøpte. Det opplyses om at det ikke har vært endring i dette så lenge dagens eiere har bodd her. Gulv mot grunn i påbygg - TG-2

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Det registreres noe riss/sprekker i pipe på stue. Dette bør sjekkes, slik at sprekker riss ikke er gjennomgående.
Tidspunkt for rehabiltiering av pipe nærmer seg.

Pipa har kun 2 sider synlig i 1 etasje, gang og soverom. Innkledd pipevanger på soverom. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Enkelte fronter er skjeve og kjøkkenet har slitasje utover forventet slitasje.

Kjøkkenet er fult ut funksjonelt, og slitasje og skjevhet er mer av kosmetisk art.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk som går over tak.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Kjøkken: Utleiedel

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredningen har skader/slitasje av kosmetisk art.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er kullfiltervifte over kokesone.	

Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
Det er avtrekksvifte med hullfilter uten annen kompenserende ventilasjon i boenheten.	

Anbefalte tiltak avtrekk
Det anbefales å etablere avtrekk på yttervegg eller over tak.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens planløsninger avviker fra godkjent byggesak ved at det største soverommet opprinnelig er en garasje. Deler av baderom er opprinnelig bod-og gang. Rom benevnt som soverom på utleiedel er opprinnelig kun godkjent som sovealkove.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest på bruksendring og oppdeling av boligen fra 2016.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.18 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.19 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger	TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

El-skap og innmat er nytt i perioden 2014-2018.
Det er automatsikringer i skapet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er gjort oppgradering på det elektriske anlegget i perioden 2014-2018.

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, stikkkontakter, 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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Det opplyses i egenerklæring at det er gjort egeninnstats og arbeid av ufaglært på elektrisk anlegg.
Se egenerklæring for spesifikasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilering gjennom luftespalter på vinduer.
Det er også periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.23 Våtrom: 1 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på gulv med varmekabel, det er flis på vegger og malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er pusset opp i 2014/15
Byttet toalett i 2022/23
Montert elektrisk vifte i 2020.

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres svartsopp i silikonfuger i dusjsone.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er sluk i dusjsone og og avrenning fra badekar inn til sluk i dusjsone.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er dusjhjørne med garnityr, badekar, servantskap med dobbel servant og vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres en sprekk i servant.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Servant bør byttes eller annen løsning for å tett sprekk i servant.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er elektrisk vifte ut på yttervegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.24 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv med varme, malte betongvegger og malt himling.

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

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Plastsluk ligger under innredning, men med mulighet for inspeksjon.
Det anbefales rengjøring av sluk jevnlig!

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Badet oppfyller ikke kravet til våtrom, men vurderes å fungere med dagens bruk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig avtrekk fra vaskerom inn mot baderommet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere avtrekk fra vaskerom mot yttervegg og montere elektrisk vifte.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.25 Våtrom: Bad utleiedel

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er vinyl på gulv, malt panel på vegger og plater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble etablert i 2014.
Faglært maler v/Lipek Marerservice malte vegg, tak og vegger på bad utleiedel. Ca. februar 2025.
Byttet toalett i 2022/23
Montert avtrekksvifte i 2020.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Anbefalte tiltak overflater	
anbefaler 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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er toalett, dusjkabinett, servantskap med servant og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk vifte på yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er panel på vegger og det er målt fukt i panel på begger sider av vegg uten å påvise avvik. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

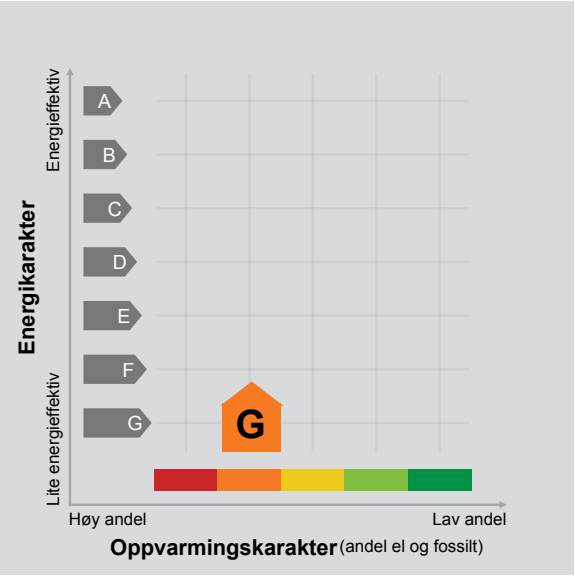
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Jørgen Hegstads veg 45A
Postnummer	7089
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	177
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182474908
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104956
Dato	09.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	168
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: 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 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Sokkel



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

1. Etasje



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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 103/16

Håvard Aas
Jørgen Hegstads veg 45 A

N-7089 HEIMDAL

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Hanne Brevik Svarlien	16/1134 oppgis ved alle henvendelser		11.1.2016

Jørgen Hegstads veg 45 A, ferdigattest for bruksendring og oppdeling av bolig

Byggested:	**Jørgen Hegstads veg 45 A**
Gnr./Bnr.:	**177/125**
Bygningsnummer:	**182474908**
Ansvarlig søker:	**Håvard Aas**
Tiltakshaver:	**Håvard Aas**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 11.1.2016.

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

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

VEDTAK: SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 91/16.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Hanne Brevik Svarlien
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

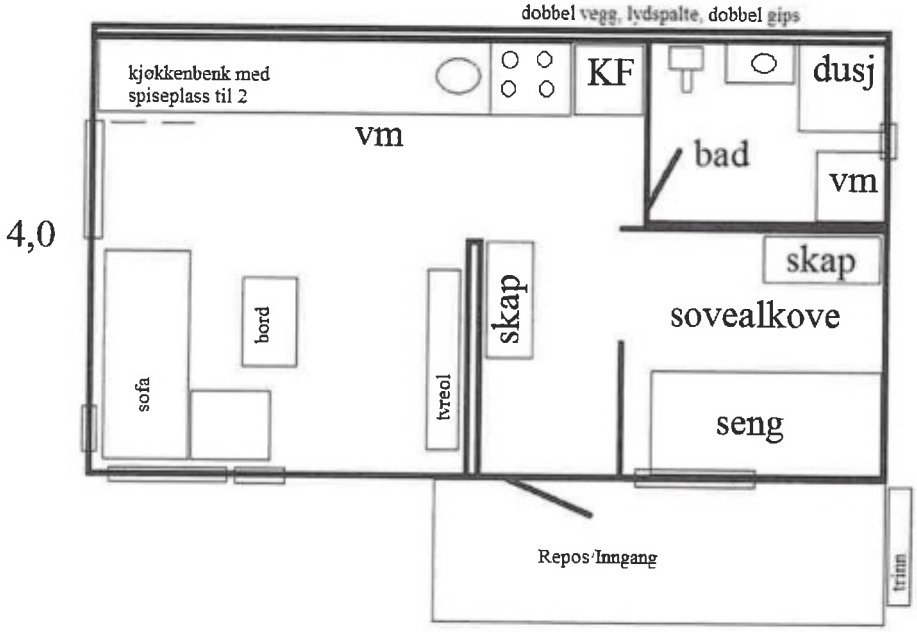
D1



HAUKED - BOLIG LUNDRØSEN - FORSLAG TILBYGG - SITUASJONSPLAN MÅL 1:160 - 05.05.2015

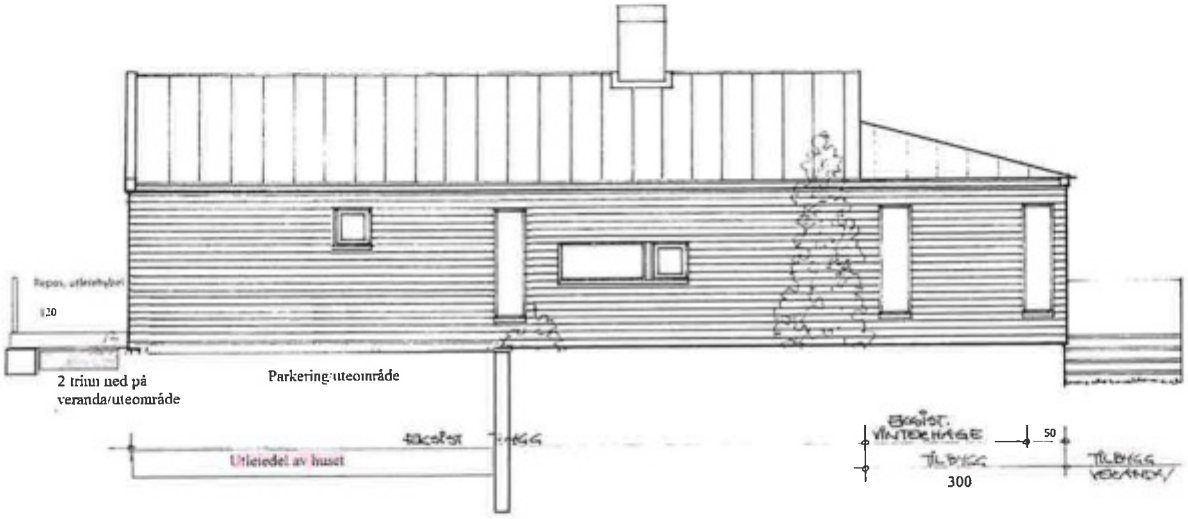
Utleie Jørgen Hegstads veg 45a

7,0



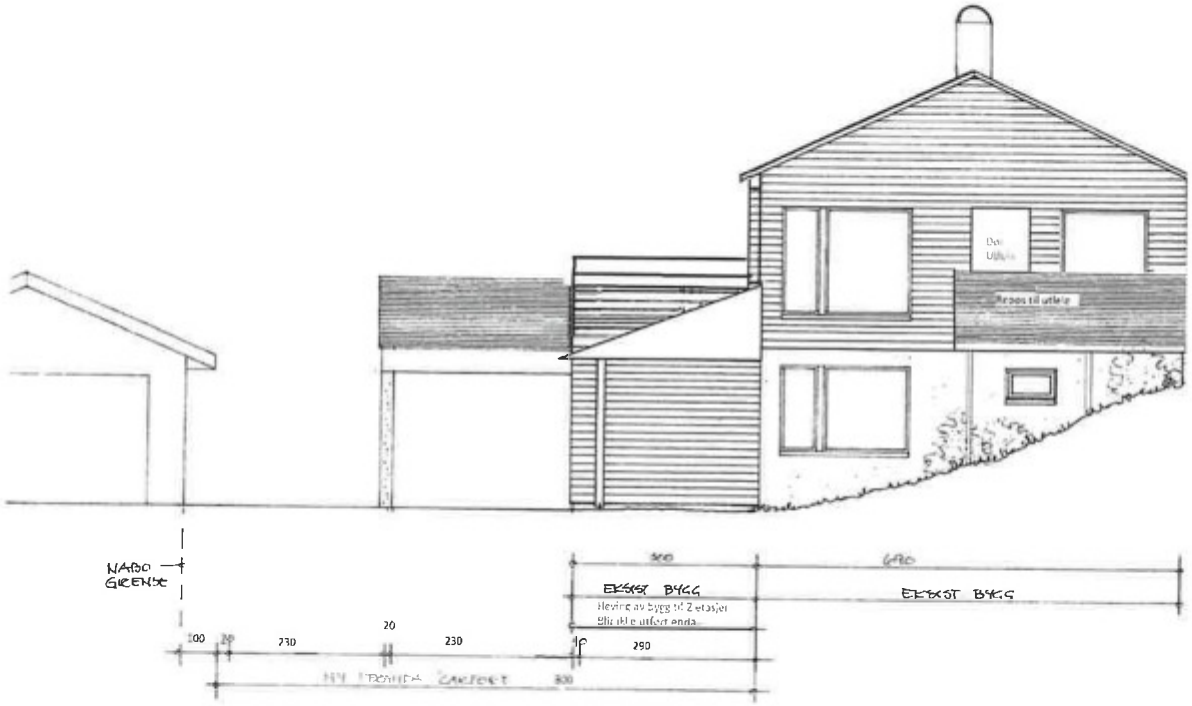
4,0

D2



HÅVARD - BOLIG LONDRØYEN - FORSLAG TILBYGG - FASADE NORDVEST - MÅL 1:50 - 06.05.2c

D3

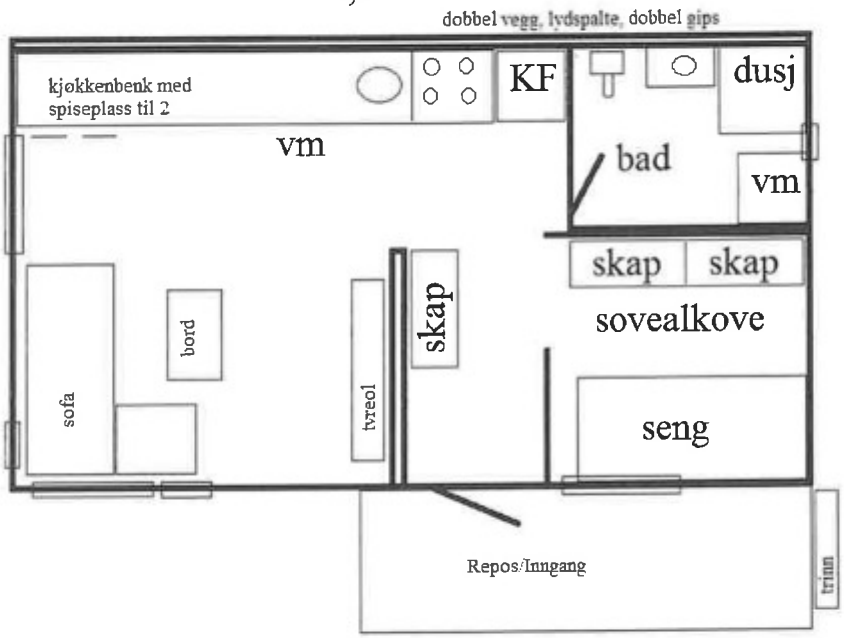


HÅVARD · BOLIG LUNDÅSEN · FORSLAG TILBYGG · FASADE NORDVEST · MÅL 1:50 · 06.05.22

Utleie Jørgen Hegstads veg 45a

7,0

4,0



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID - GODKJENT

Sak nr.: MB 0700/00

Heimdal Sag Proff AS
Postboks 173
N-7471 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Dagfinn M. Berg	00/05744 oppgis ved alle henv.		14.04.2000

Byggested: JØRGEN HEGSTADS VEG 45 G.nr.: 177/125
Tiltakshaver: Helge Tillerli

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

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningslovens (pbl) § 86a er mottatt 08.03.2000.
Arbeidets art: Tilbygg (inngangsparti/soverom)
Byggets art: Enebolig

Det er ikke kommet innsigelser fra berørte naboer.
Byggesakskontoret har ingen merknader til meldingen og arbeidet kan igangsettes.
Vi minner om tiltakshavers ansvar ved denne meldingsformen, se vedlegg.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

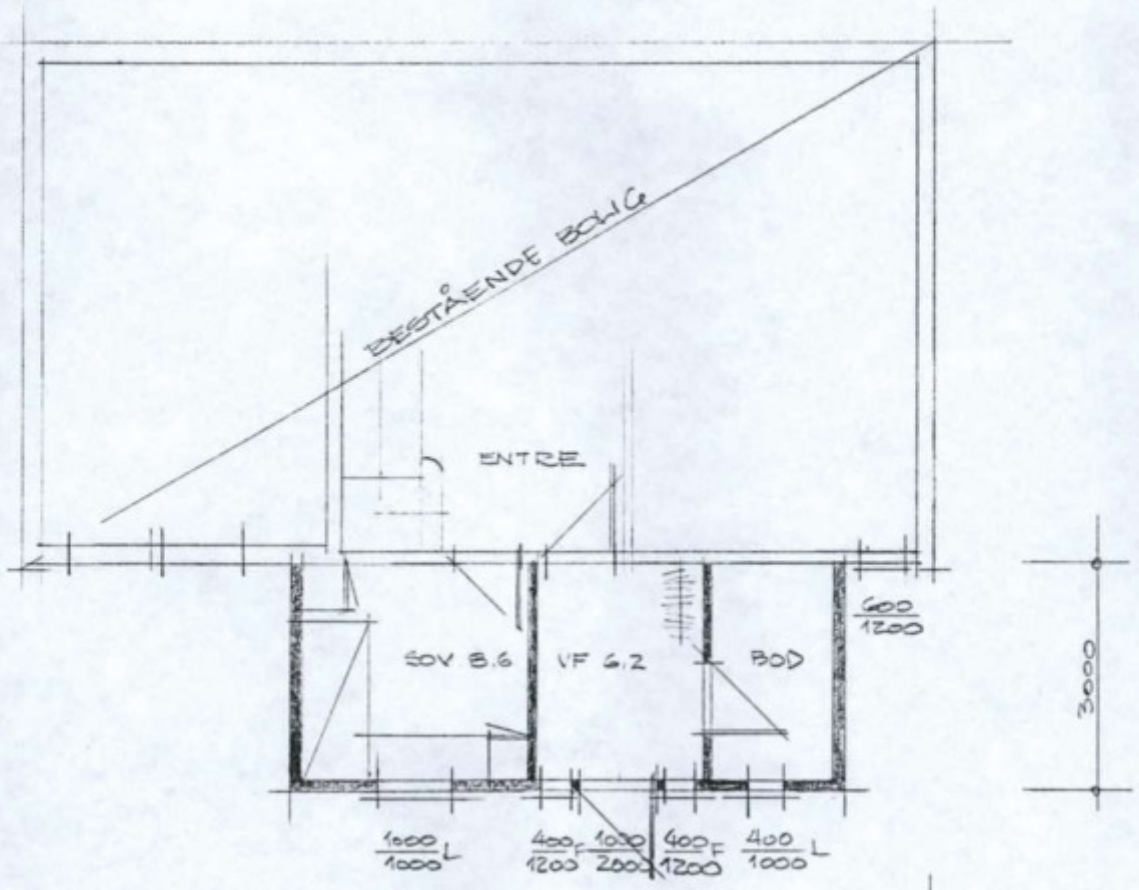
Liv Svare
bygningssjef

G. H. Tanem
for Dagfinn M. Berg
saksbehandler

Vedlegg

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7004 Trondheim
Besøksadresse: Holtermannsveg 1
Telefon: 72 54 63 81
Telefaks: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

Vedlegg 3



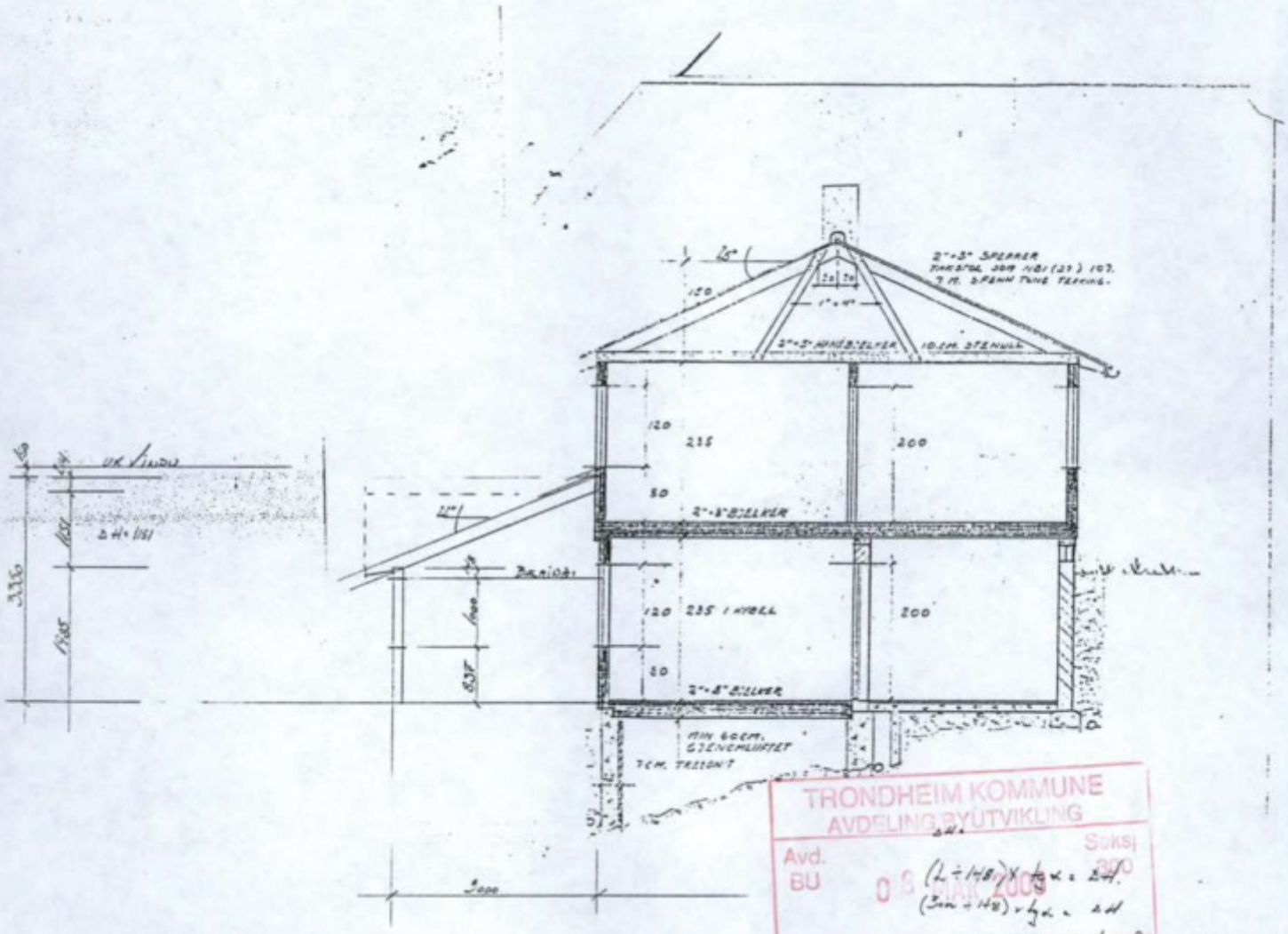
BYGGESAKSKONTORET
Netto areal: 20 m²
Brutto areal:
Dato ..... Sign. .....

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
09 MAR 2000
Reg.nr.
Journalnr. 00/05744



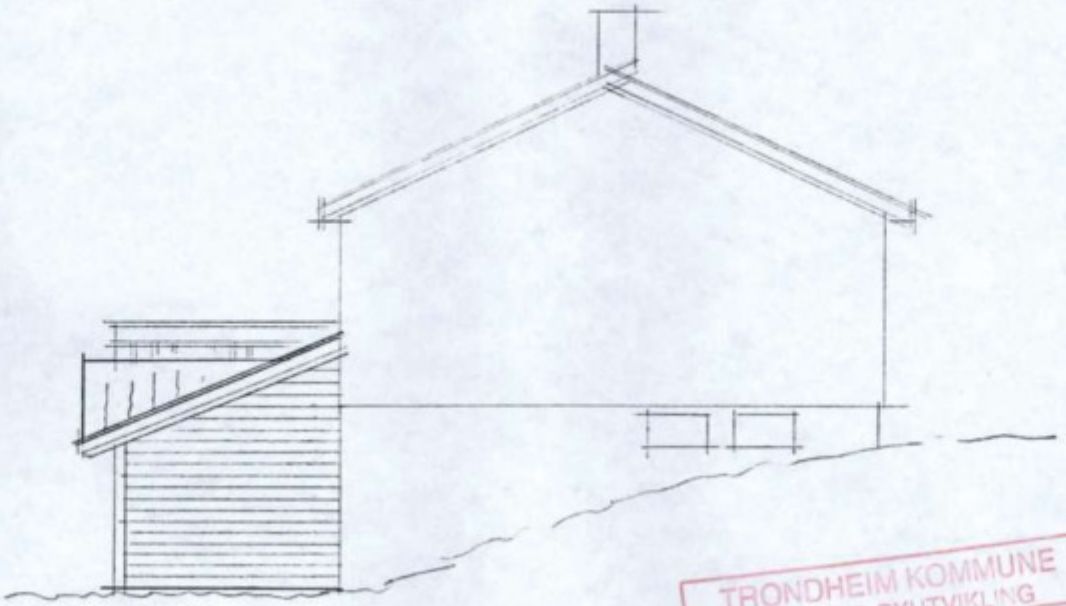
ANNE MERETHE KLOMSTAD OG HELGE TILLERLI
JØRGEN HEGSTADS V. 4-5
7089 HEIMDAL

23.02.00 W



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Saksj
09 MAR 2000
Reg.nr.
Journalnr 00/05744

ANNE MERETHE KLOMSTAD OG HELGE TILLERLI
JØRGEN HEGSTADSV. 45
7089 HEIMDAL

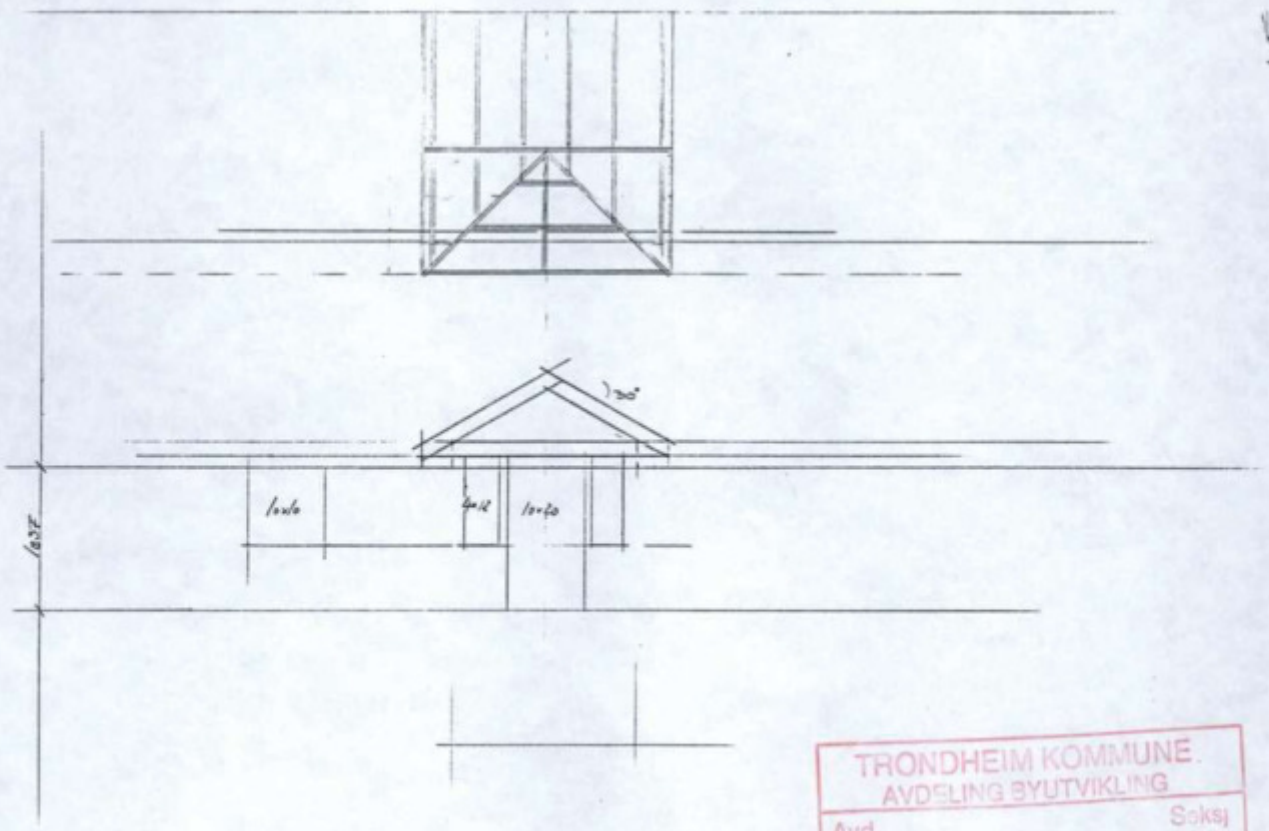


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
09 MAR 2000
Reg.nr
Journalnr 00/05744

ANNE MERETHE KLOMSTAD OG HELGE TILLERLI
JØRGEN HEGSTADSV. 45
7089 HEIMDAL

23.02.00 WJ

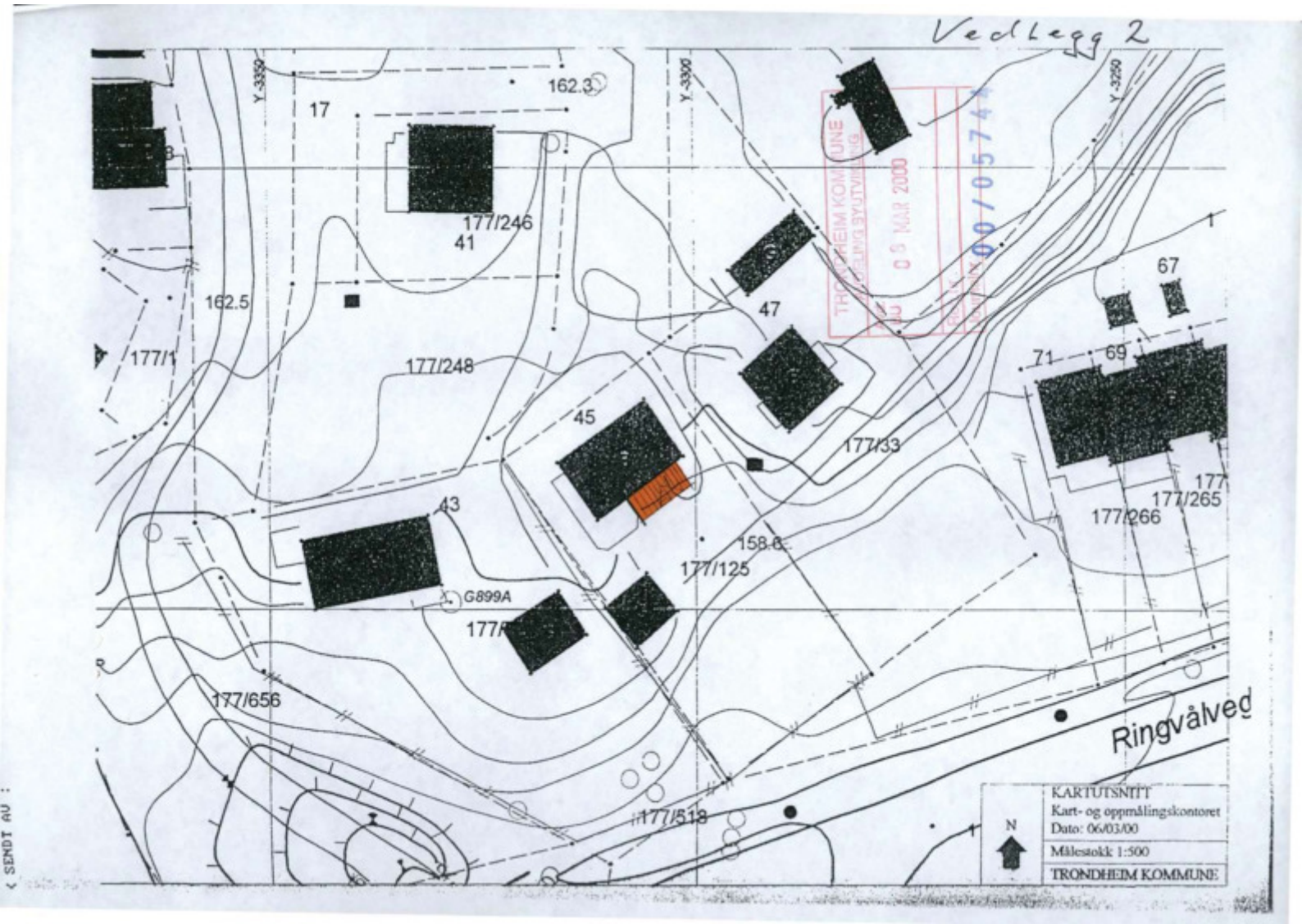
1:50



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
09 MAR 2000
Reg.nr.
Journalnr 00/05744

17.2.00

ANNE MERETHE KLOMSTAD OG HELGE TILLERLI
JØRGEN HEGSTADSV. 45
7089 HEIMDAL


Vedlegg 2
Y-3350
Y-3300
Y-3250
162.3
17
177/246
41
162.5
177/1
177/248
47
45
43
177/33
71
69
67
1
177/265
177/266
158.6
177/125
G899A
177/656
177/513
Ringvålveg
TRONDHEIM KOMMUNE
05 MAR 2000
00/05744
KARTUTSNITT
Kart- og oppmålingskontoret
Dato: 06/03/00
Målestokk 1:500
TRONDHEIM KOMMUNE
N

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf. 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Faktura/sak nr.: MB 0298/89
Referansenr.: T/03749/89

M E L D I N G O M M I N D R E
B Y G G E A R B E I D E R : 0 1

Tillerli Helge
Jørgen Hegstads veg 45

7080

Ved alle henvendelser oppgi
journalnr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30

Trondheim 01.08.89

BYGGESTED : JØRGEN HEGSTADS VEG 45 G.nr.00177 Br.nr. 0125

BYGGHERRE : Tillerli Helge

Deres melding om mindre byggearbeid, j.fr. plan-og bygningslovens § 86a, er mottatt 27.06.89.
Arbeidets art: TILBYGG/NYBYGG
Byggets art : TERRASSE/GARASJE

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene. Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontoll kan bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

Innbetalingsblankett for gebyr på kr. 730,00 følger vedlagt og må betales innen 14 dager. Inneholder fakturaen gebyr for utstikking, må dette bestilles hos Byggesakskontoret før arbeidet settes i gang.

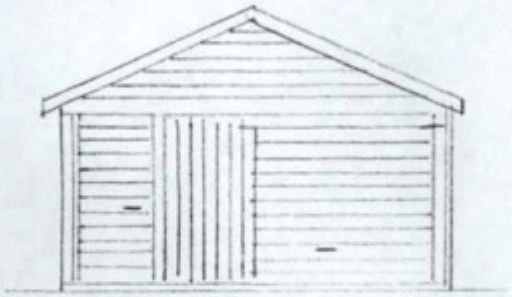
BYGGESAKSKONTORET

.....

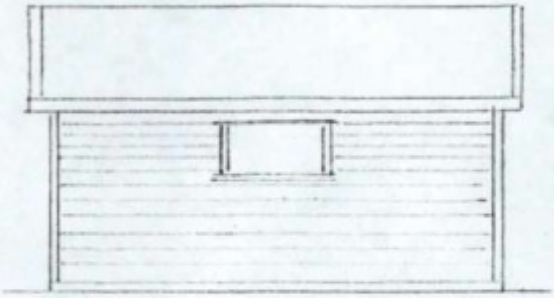
Kari Kaasen

Saken er behandlet av: Sissel Ratvik

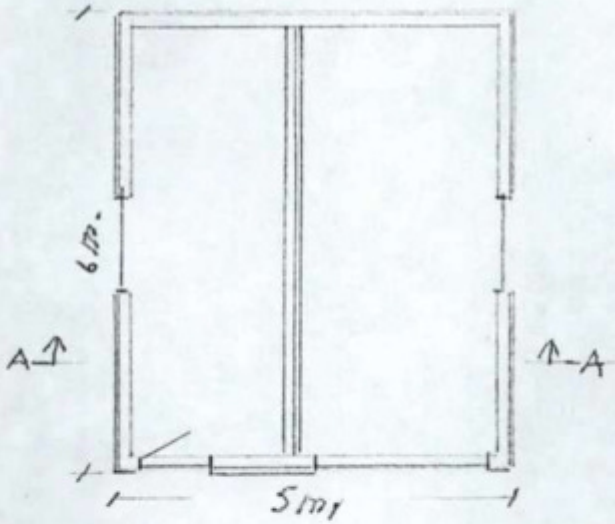
Se vedlagte orientering om byggherrens ansvar for byggearbeidets lovlighet.

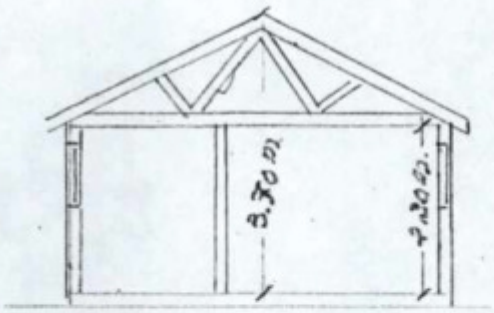


Fasade Nord.



Fasade Øst





Snitt A-A.

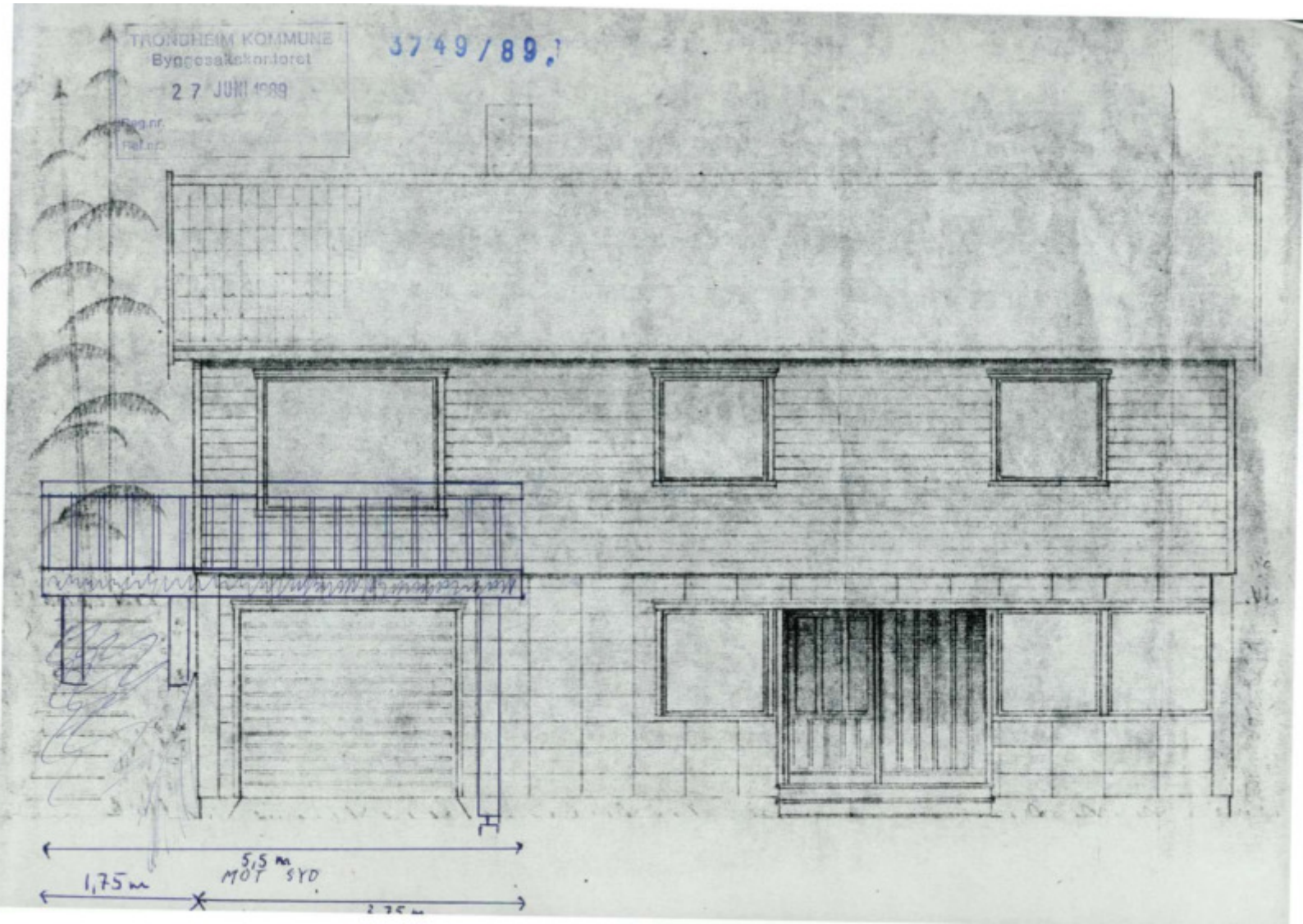
Garasje og bod.

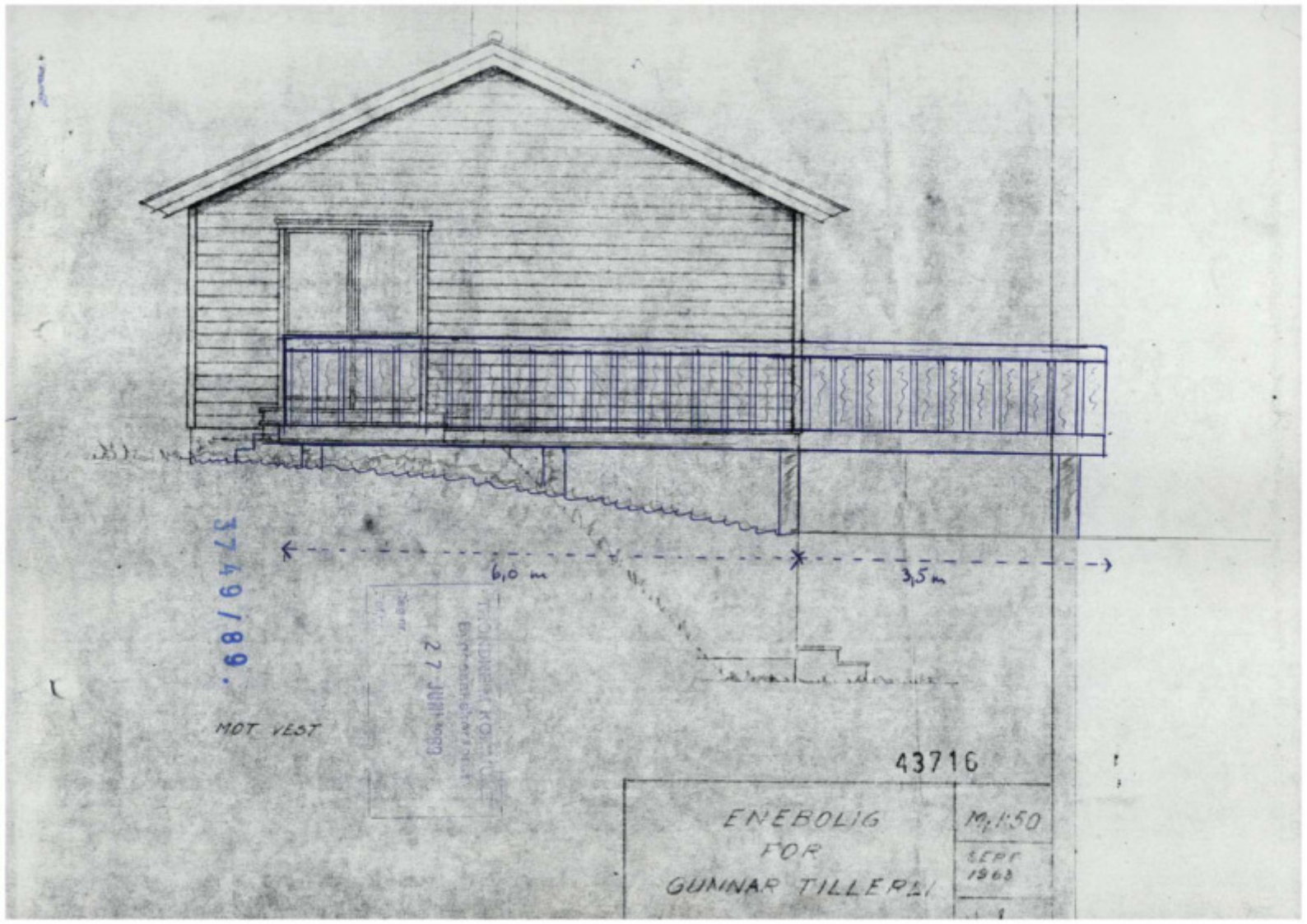
På Eiendomen Lundstua 177/125. M 1:100.

Heimdal 14/6 - 89 S. Tillerli.

3749/89.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
27 JUNI 1989.
Reg.nr.
Ref.nr.


TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
27 JUNI 1989
Reg.nr.
Ref.nr.
3749/89
5,5 m
MOT SYD
1,75 m



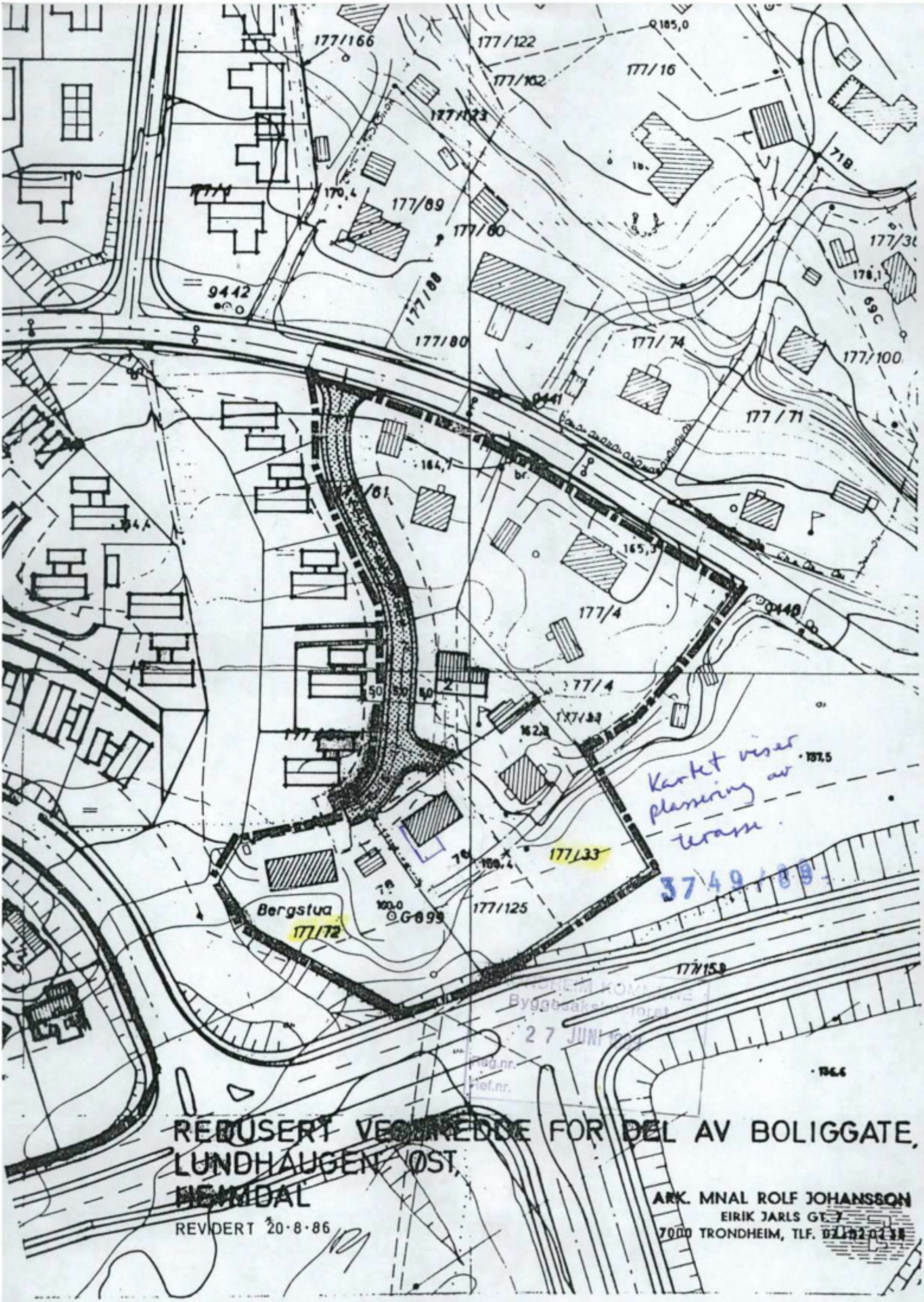
37 49/89.

43716

ENEBOLIG
FOR
GUNNAR TILLER

M. 1:50

SEPT
1963



REDUSERT VEGINNEDDE FOR DEL AV BOLIGGATE, LUNDHAUGEN ØST, HEMNE

ARK. MNAL ROLF JOHANSSON
EIRIK JARLS GT. 7
7000 TRONDHEIM, TLF. 01-02 02 38

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0541 / 03
GODKJENNING

Helge Tillerli
Jørgen Hegstads veg 45

N-7089HEIMDAL

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Dagfinn M. Berg	03/08085/ oppgis ved alle henv.		07.04.2003

JØRGEN HEGSTADS VEG 45, GODKJENNING, MELDING OMGJORT TIL SØKNAD FOR PÅBYGG VERANDA, VINTERHAVE.

Byggested: **Jørgen Hegstads veg 45** Gnr.: **177** Bnr.: **125**
Ansvarlig søker: **Helge Tillerli**
Tiltakshaver: **Helge Tillerli**

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

Innledning/saksframstilling
Deres melding om mindre byggearbeid er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 18.03.2003.

Omsøkte tiltak kan imidlertid ikke behandles som melding, jf. plan- og bygningsloven § 86a, da tiltaket er et påbygg. Meldingen om mindre byggearbeid er derfor omgjort til søknad om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 93.

Nå er tiltaket av en slik art at en ikke vil kreve den dokumentasjon om ansvarsrett, som forlanges etter pbl. kap. XVI §93.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 18.03.03 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder: Nybygg, påbygg (vinterhave).

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

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan 95f og er stadfestet 27.01.1987. Eiendommen er regulert til boligformål.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	03/08085	07.04.2003

Vurdering/begrunnelse

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

VEDTAK:

SØKNAD OM PÅBYGG GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

*

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

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningslovens § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

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

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

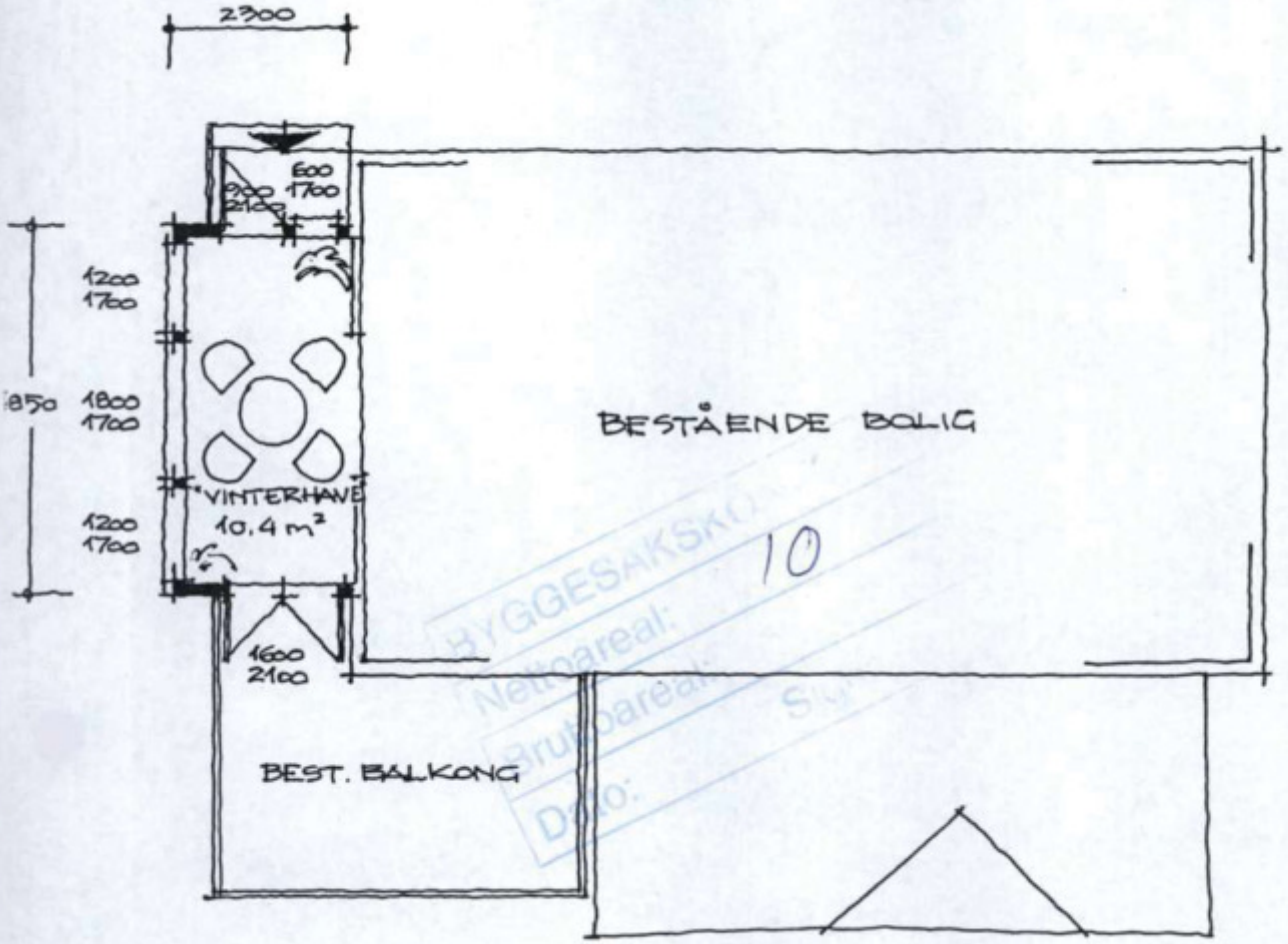
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

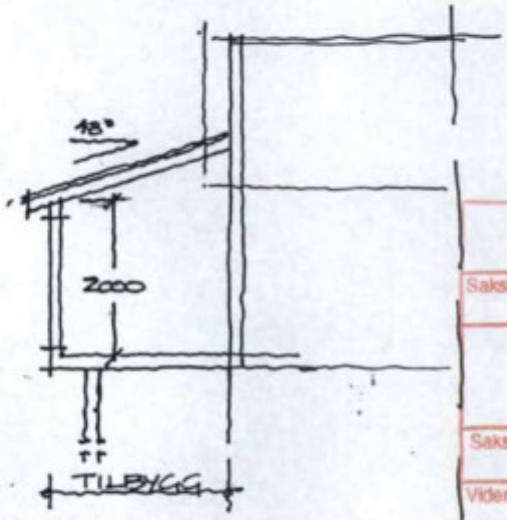
Dagfinn M. Berg
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

1.



PLAN HOVEDETASJE



BYGGES EVT. PÅ BESTÅENDE BÆRING AV ALTAN.

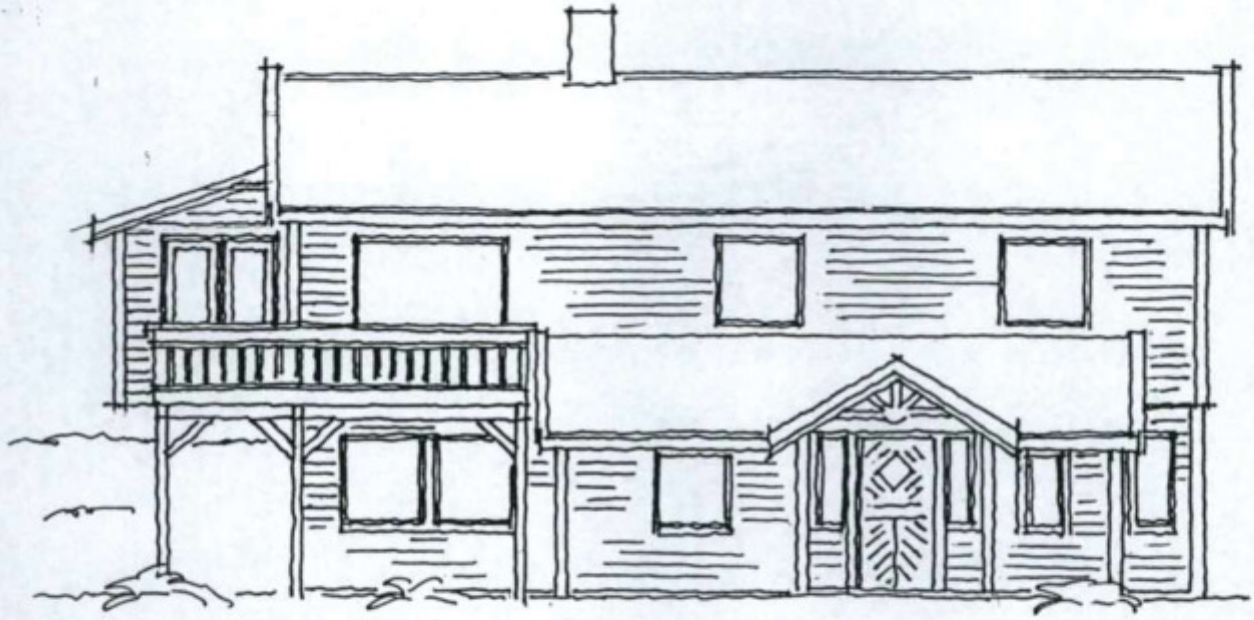
BYGGESAKSKO
Nettoareal:
Bruttoareal:
Dato:
10

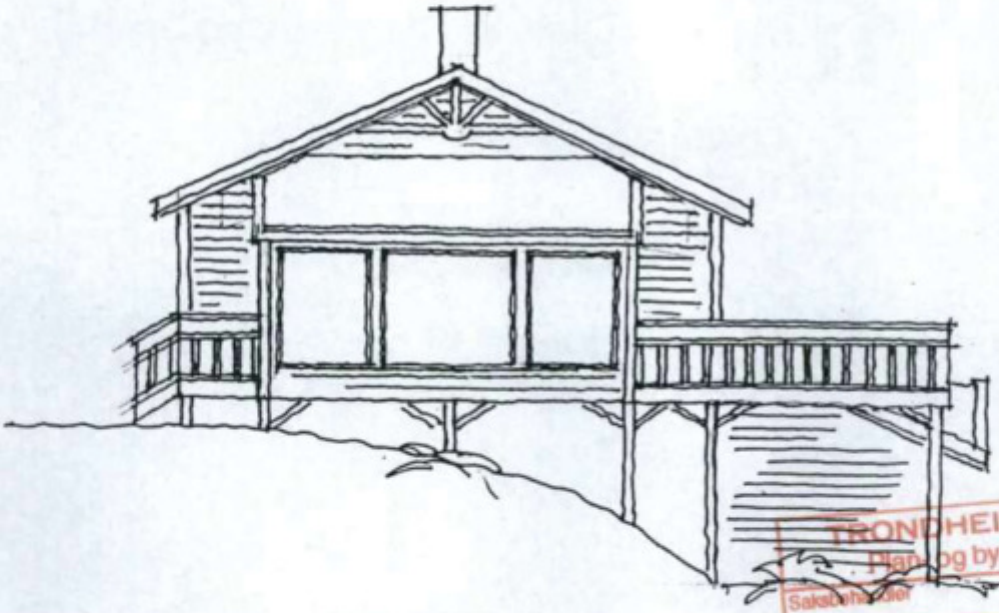
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
18 MARS 2003
Saksnr. 03/08089 | Dok.nr. | Gnr/Bnr
Videres.til: | Arkivkode | U.off.§

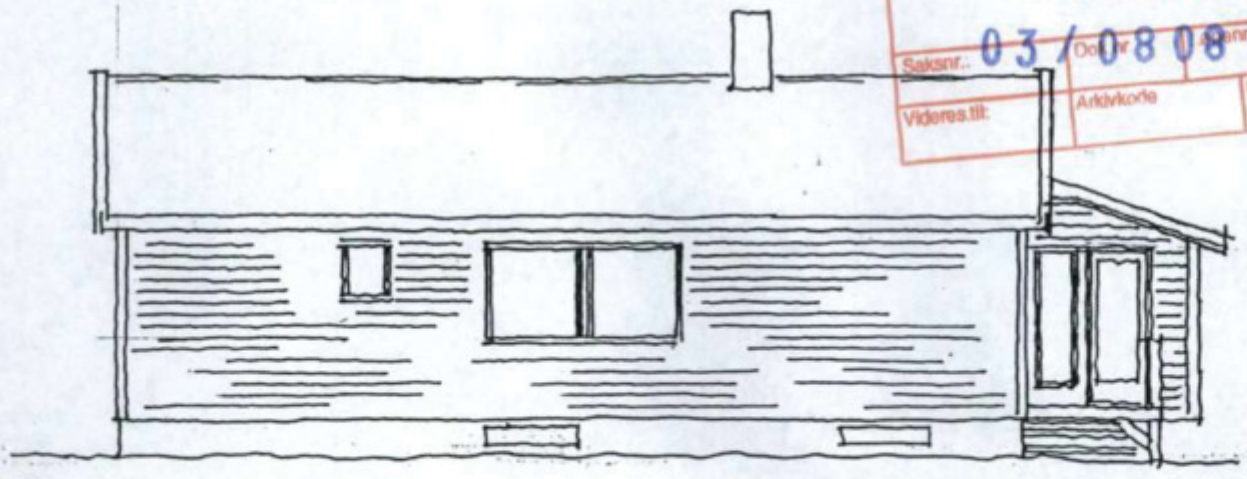
DATO 18.02.03
MÅL 1:100

TILBYGG V/STUE
KLOMSTAD / TILLERLI
JØRGEN HEGSTADS V. 45

(4)



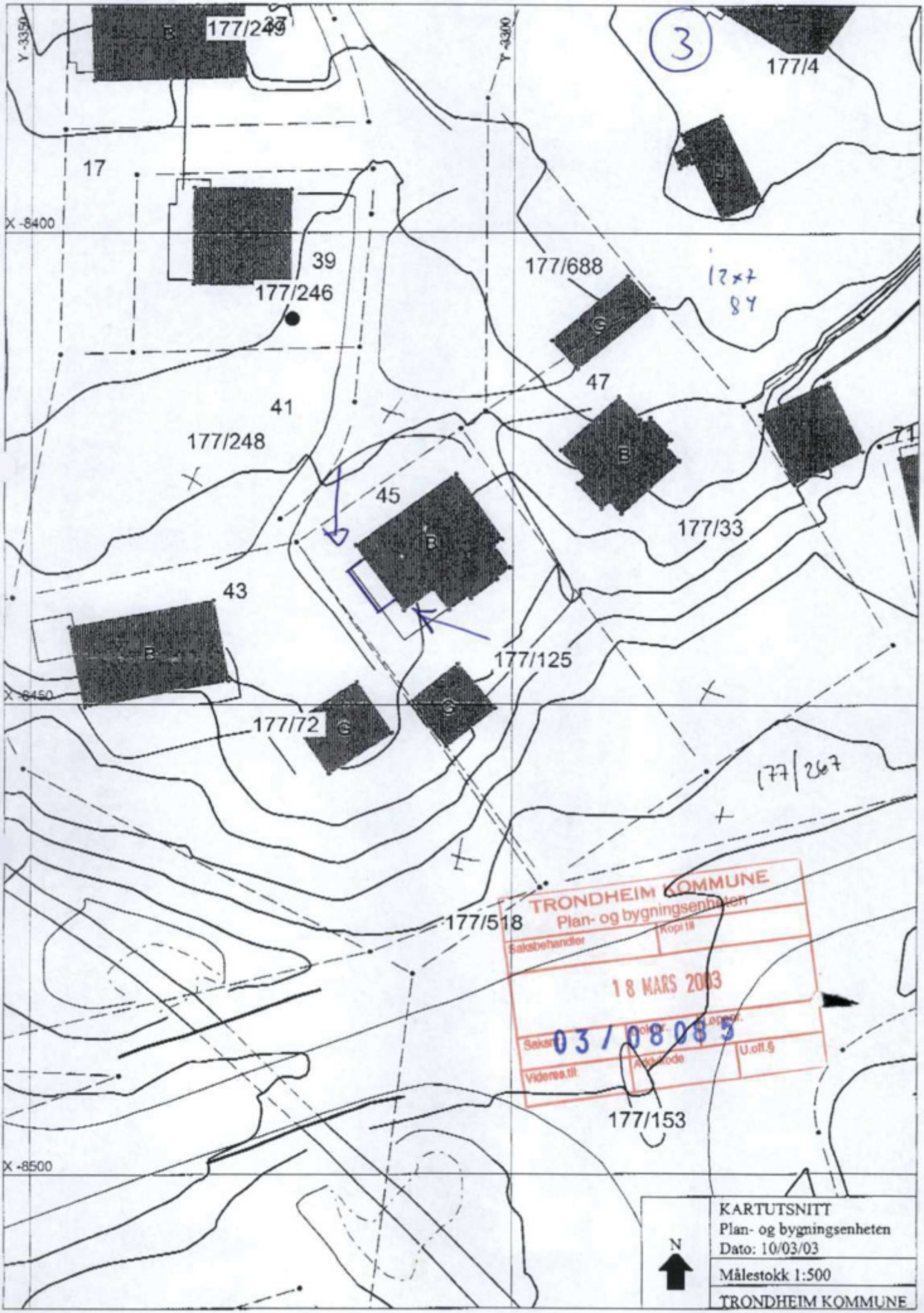




TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler: Kopi til:
18 MARS 2003
Saksnr.: 03/08085 Dok.nr.: Arkivnr.:
Videres.til: Arkivkode: U.off.§

DATO 18.02.03
MÅL 1:100

TILBYGG V/STUE
KLOMSTAD / TILLERLI
JØRGEN HEGSTADS V. 45



INFO-BANKEN HI Fax:+47-72546143 10 Mar 2003 12:04 P.06/07

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 125	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jørgen Hegstads veg 45A 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Vegdekkekant undergang
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant undergang
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Trapp
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Seksjonert grunneiendom

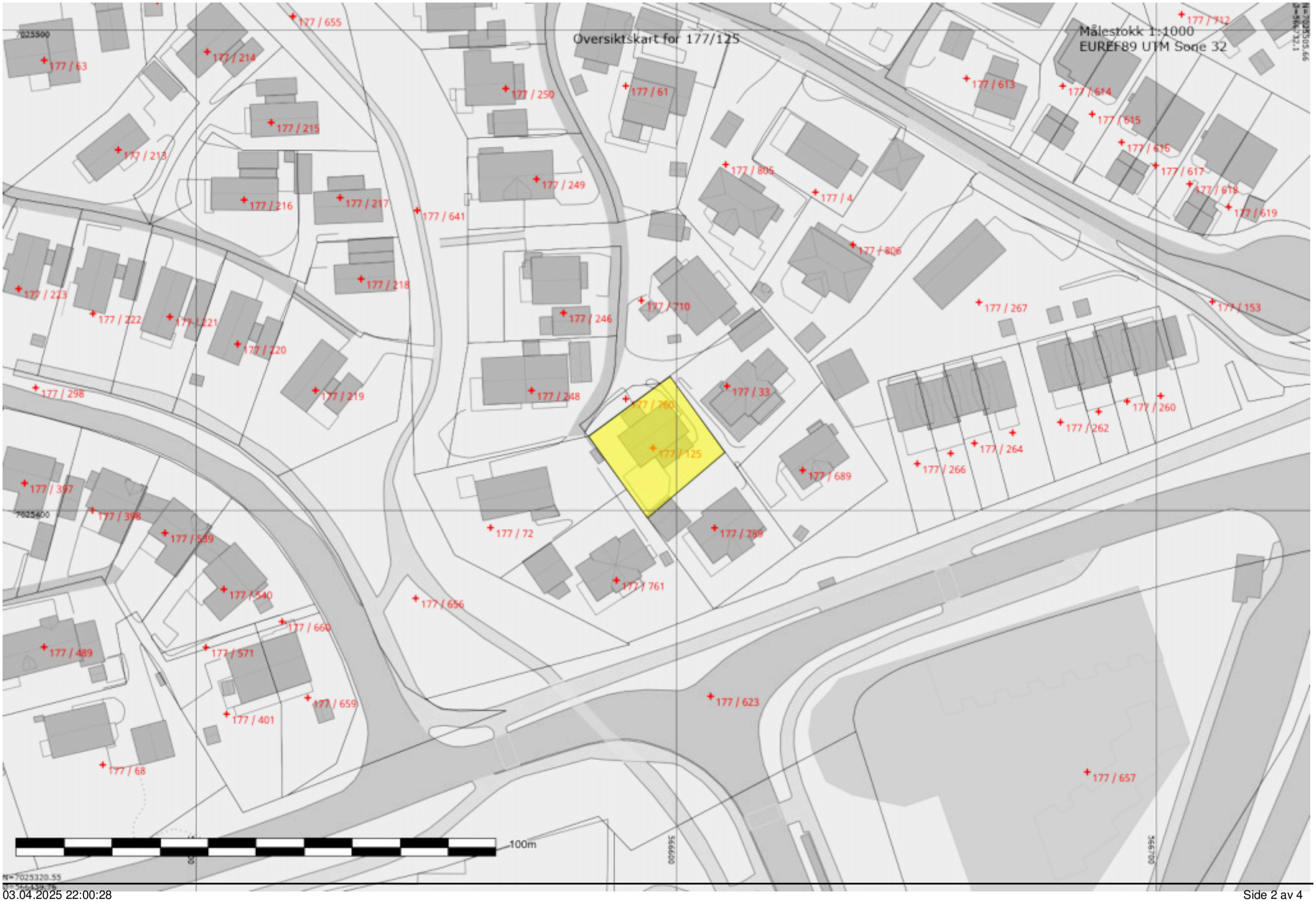
Trondheim

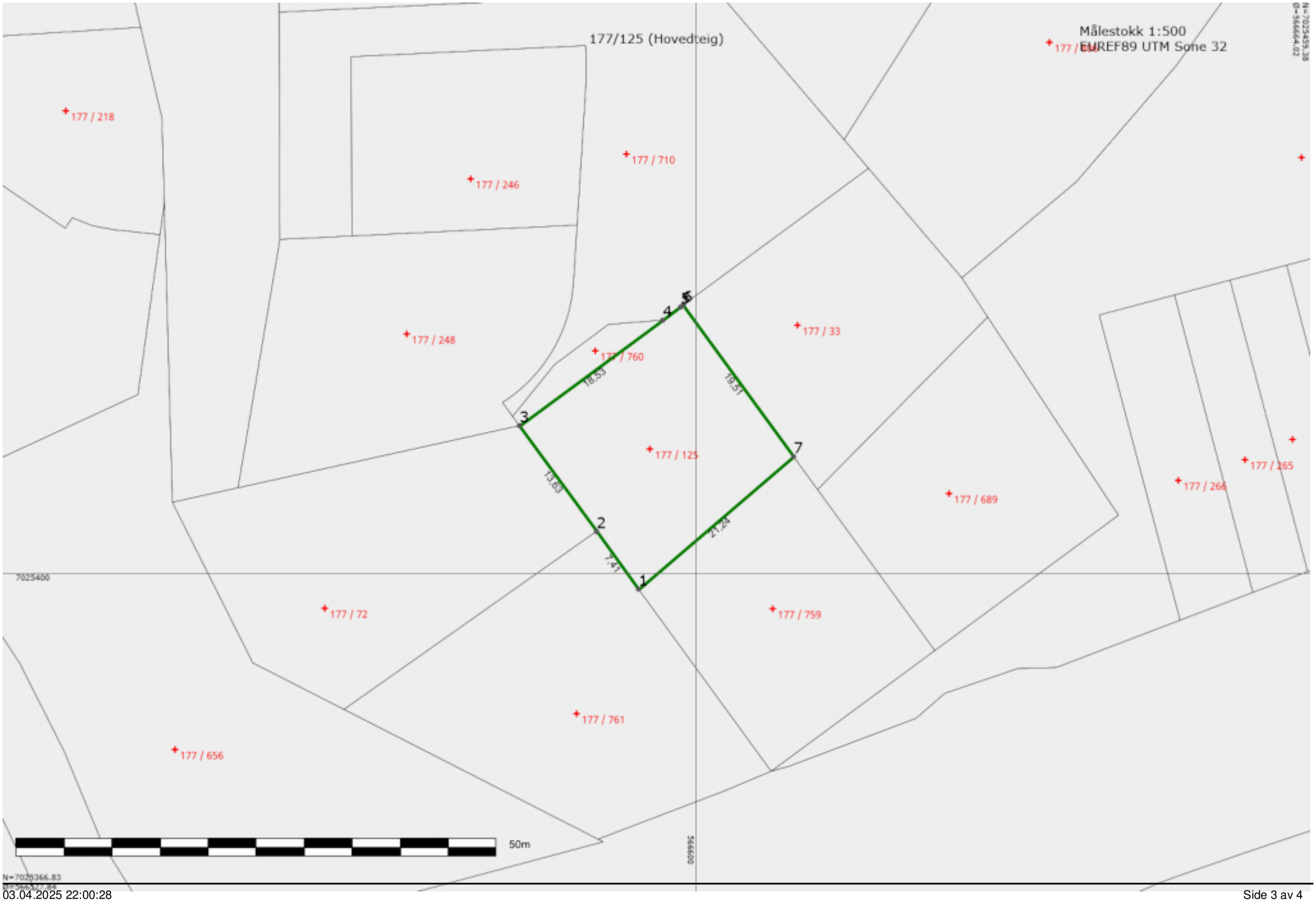
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**177**	**125**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 177/125
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
177 / 125
177 / 760
177 / 63
177 / 214
177 / 655
177 / 215
177 / 213
177 / 216
177 / 217
177 / 641
177 / 218
177 / 223
177 / 222
177 / 221
177 / 220
177 / 298
177 / 219
177 / 250
177 / 61
177 / 249
177 / 246
177 / 248
177 / 710
177 / 805
177 / 4
177 / 806
177 / 33
177 / 689
177 / 72
177 / 761
177 / 289
177 / 623
177 / 656
177 / 657
177 / 267
177 / 153
177 / 260
177 / 262
177 / 264
177 / 266
177 / 613
177 / 614
177 / 615
177 / 616
177 / 617
177 / 618
177 / 619
177 / 712
177 / 397
177 / 398
177 / 539
177 / 540
177 / 660
177 / 571
177 / 489
177 / 659
177 / 401
177 / 68
7025500
7025400
566600
566700
100m


177/125 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
177 / 218
177 / 246
177 / 710
177 / 248
177 / 760
177 / 33
177 / 125
177 / 689
177 / 266
177 / 165
177 / 72
177 / 759
177 / 761
177 / 656
1
2
3
4
5
7
18,53
19,51
13,63
21,24
1,41
7025400
566600
50m

Areal og koordinater

Areal: 429,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7025412,89 Øst: 566595,25

Ytre avgrensning

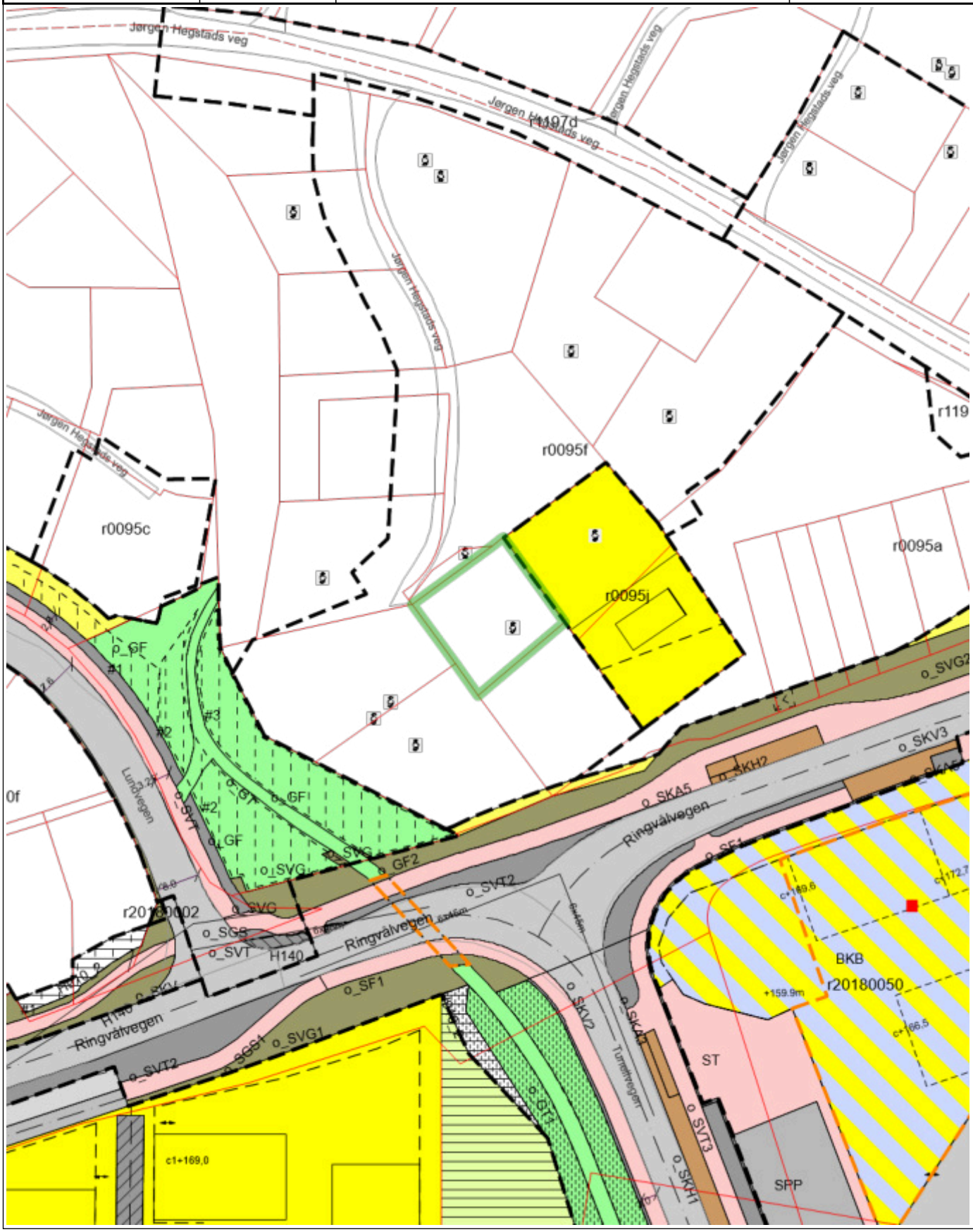
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7025398,32	566594,05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,41	Ikke hjelpelinje		10	
2	7025404,31	566589,68	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			13,63	Ikke hjelpelinje		10	
3	7025415,33	566581,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			18,53	Ikke hjelpelinje		10	
4	7025426,32	566596,58	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,31	Ikke hjelpelinje		10	
5	7025427,69	566598,44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			0,34	Ikke hjelpelinje		10	
6	7025427,89	566598,71	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			19,51	Ikke hjelpelinje		10	
7	7025412,12	566610,20	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			21,24	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 125	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jørgen Hegstads veg 45A 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Bolig/Forretning
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- Turveg
- Friområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg



TEGNFORKLARING

jfr. plan- og bygningslovens § 25

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- FORRETNINGER,KONTOR
- INDUSTRI

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG

4. FRIOMRÅDER

- PARKER,TURVEGER,

5. FAREOMRÅDER

- T

7. FELLESOMRÅDER

- , FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL, ANNET

ANNET

- G B PLANLAGTE BOLIGER,garasje,bod
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLA
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert / eksisterende tomtegrense
- anvisning av avkjørsel

G03U4
r0095f Plansak Kar

N

Mindre vesentlig endring av felles avkjørsel for Ringvålvegen 74, gnr. 177/33, 76, gnr.177/125, 78, gnr. 177/72, Lundåsen øst

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

Nr		Nr	Endringsdato

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING,PLANKONTORET 1.10.1987.

95 f

saksbehandler A.S. | M = 1:1000 | kartblad V,W 24

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

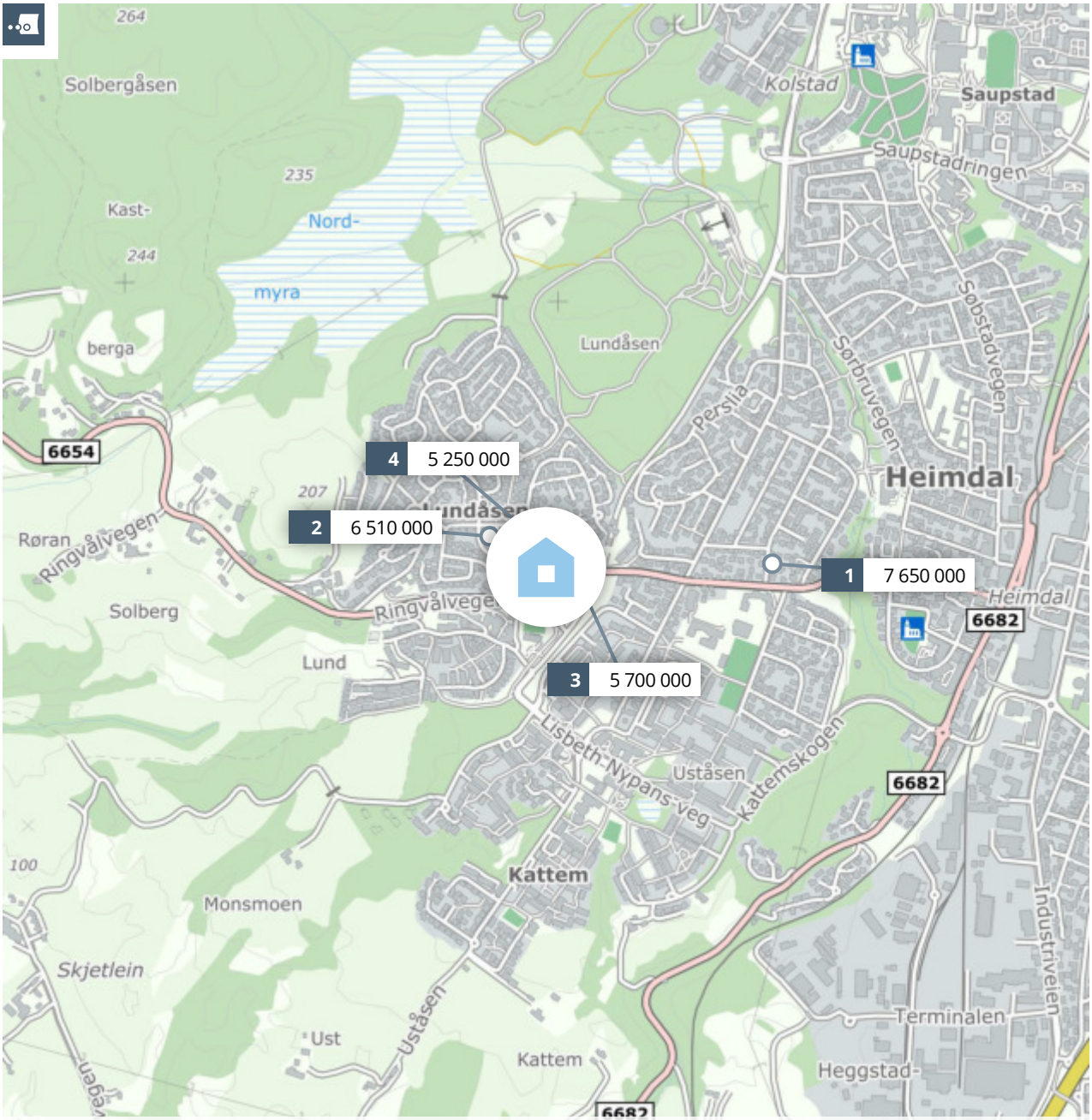
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



Meglers verdivurdering

JØRGEN HEGSTADS VEG 45 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 18.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jørgen Hegstads veg 45 A, 7089 HEIMDAL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 177 BNR 125 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HEIMDAL 11

Verdivurdert til

5 750 000

-	5 750 000	34 226
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	168 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						430 m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

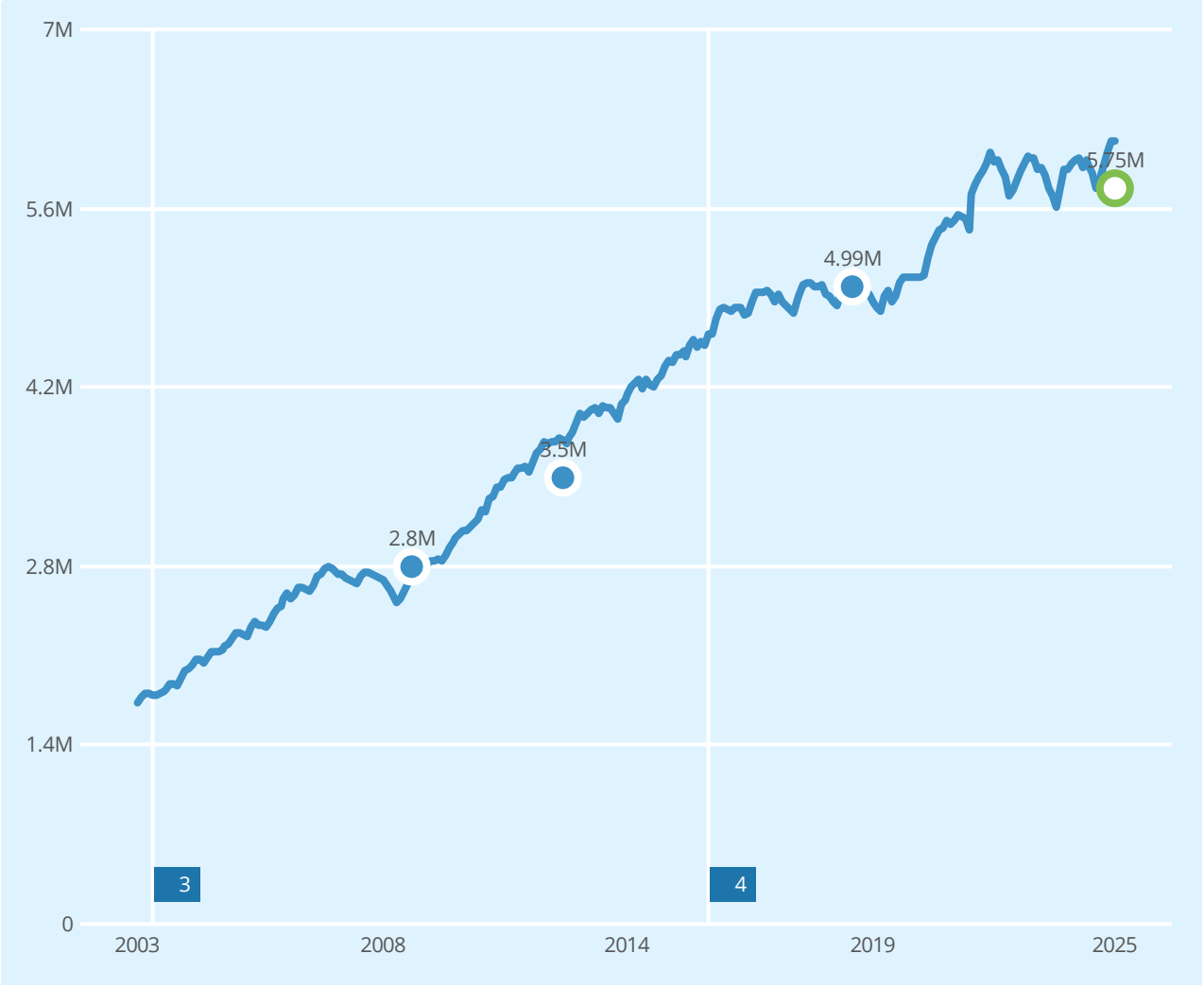
Parkering Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Simon Leinums veg 5 218 m² 1951 993 m² 4 sov	18.12.2024	7 990 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**35 092**
2 Jørgen Hegstads veg 3 175 m² 1982 762 m² 4 sov	12.07.2023	6 250 000	**6 510 000**	0	6 510 000	**37 200**
3 Jørgen Hegstads veg 65 151 m² 1982 309 m² 5 sov	21.03.2025	5 000 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**37 748**
4 Jørgen Hegstads veg 35 179 m² 1984 459 m² 4 sov	28.02.2023	4 990 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**29 330**

Flott og innholdsrik enebolig med utleie og attraktiv plassering på Lundåsen. Dobbel carport. Stor terrasse.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel
2 Tilbygg enebolig m/hybel
3 Påbygg enebolig m/hybel
4 Enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.04.2019	26.04.2019	07.08.2019	4 990 000	4 990 000	0	4 990 000	
10.08.2012	11.09.2012	06.11.2012	3 320 000	3 500 000	0	3 500 000	
06.04.2009	20.04.2009	05.08.2009	2 890 000	2 800 000	-	2 800 000	
12.03.2007		12.03.2007	-	850 000	-	850 000	5

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 7089 HEIMDAL nå

3
eneboliger til salgs

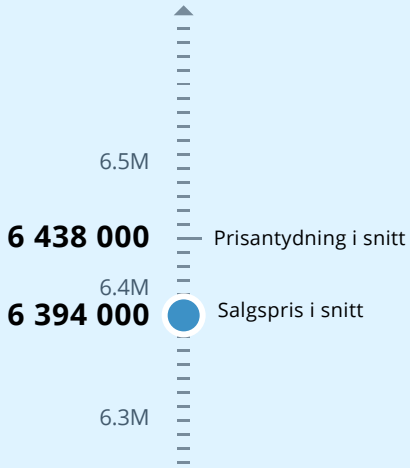


Annonsene har i snitt ligget ute i

10
dager

Eneboliger solgt i 7089 HEIMDAL siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

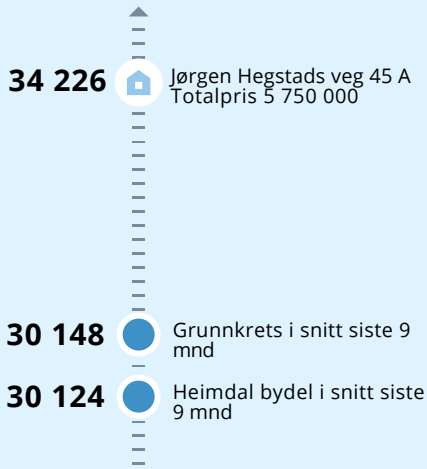


Solgt i snitt i løpet av

99
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser





GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Jørgen Hegstads veg 45A
Gnr. 177 Bnr. 125 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-24-0344

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 47 01 72 31

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater

Notater

Notater