PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

NY JORD-VEGEN 461

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Avtale med nabo

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tommy Andre Nyborg	Hanna-Marie Størseth

Gateadresse
Ny Jord-vegen 461

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7039

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: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF forsikring

Polise/avtalenr.: 6775503

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

Document reference: 164260027

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Riving av bad i 1 etg, oppbygging av nytt, med Litex plater på vegg, ny membran gulv og ny flis på gulv og vegg + oppgradering til vegghengt toalett.
Arbeid utført av	Gården Constructing

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Riving av bad i 1 etg, oppbygging av nytt, med Litex plater på vegg, ny membran gulv og ny flis på gulv og vegg + oppgradering til vegghengt toalett.

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 faglært
Beskrivelse	Nytt bad i kjeller, med WC/dusj og badekar og baderomsinnredning. Byttet også avløp samtidig. Nytt vannskap, nye rør i rør, stoppekran og vannlås med alarm
Arbeid utført av	Rofstad VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	For ca 2 år siden oppdaget vi mus i boligen. Vi mistenker at dem kom seg inn via en redskapsbod som sto helt inn til vegg, hvor vi tror den klatret inn via luftespalte. Når denne ble tatt bort, forsvant også mus. Ikke sett noe siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flyttet elektro skap på ut og innside, nytt elektrisk anlegg, lagt skjult. Systematisert for hele eiendommen og hus. Når det gjelder samsvarserklæringer, så har jeg fått bekreftet av elektriker skriftlig at han har utført jobben, og det finnes noe samsvarserklæringer.
Arbeid utført av	Orkdal Elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260027

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

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 faglært
Beskrivelse	Byttet kledning på 3 av veggen, lagt nytt tak, takrenner +byttet vindu og bygget terasse
Arbeid utført av	Bsh totalentreprenør/Jan Kaas byggmester

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innredet hele kjeller til boenhet, Nytt bad i kjeller + bytta avløpsledning, nytt vannskap, nye rør i rør i vegg og det elektriske anlegget er oppgradert. Oppgraderingen er lik som orginale tegninger fra opprinnelsesåret. Ingen bruksendring eller søknadspliktig endring.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gjestehytta som er oppført, står på nabo sin eiendom. Det er innhentet skriftlig samtykke til at den får stå der, og bekreftelsen er en del av salgsoppgaven.

Document reference: 164260027

Tilleggskommentar

Eiendommen har under årenes løp hatt flere oppgraderinger, utført av fagfolk. Drenering i 2019, nytt kjøkken i 2019, hele kjelleren oppgradert i 2019 + baderomsinnredning byttet i 2019.

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: 164260027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Nyborg	0d06a47e67b66f6a0006 94e44cb231dad5479aa1	29.01.2026 10:35:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
hanna størseth	503d1e9d24fad233904fb f31576f186733c80ff7	26.02.2026 08:52:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260027

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Ny Jord-vegen 461
7039 TRONDHEIM
5001/134/35/0/0/0

Rapportdato

22.03.2026

TG 0	2
TG 1	12
TG 2	8
TG 3	1
TG IU	0

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

Befaring utført den 16.03.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Ny Jord-vegen 461 , 7039, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/134/35/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1946

Tomt: 2 970.40 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Hanna-Marie Størseth, Tommy Andre Nyborg

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Boligbygg oppført i 1946. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Utvendig kledning skiftet ut i 2009. - Taktekking skiftet ut i 2009. - Piperehabilitering i 2009. - Hele det elektrisk anlegget har blitt skiftet ut/oppgradert i 2009 og fram til 2019. - Bad i 1.etasje pusset opp i 2008. - Ny drenering og utvendig fuktsikring i 2019. - Bad i kjeller pusset opp i 2019. - Alle interne vann og avløpsrør skiftet ut i 2019. - Nytt kjøkken i 2019. - Nye gulv i hele 1.etasjen og restaurering i av trapp til 2.etasjen i 2025. - Etablert 2 nye soverom av opprinnelig stue i 2.etasjen i 2026.

Øvrig informasjon om oppdraget

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

Kjeller

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
31 m^2	1 m^2	34 m^2	40 m^2
Beskrivelse primærrom Gang/trapperom, bad, vaskerom, kjellerstue.		**Beskrivelse sekundærrom** Kott (under trapp)	

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
54 m^2	0 m^2	54 m^2	59 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue/spisestue.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
57 m^2	0 m^2	57 m^2	62 m^2
Beskrivelse primærrom Gang/trapperom, 4 soverom, stue.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
142 m^2	1 m^2	145 m^2	161 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Kjeller			
BRA-i 34 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, bad, vaskerom, kjellerstue, kott (under trapp).	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

1.etasje			
BRA-i 54 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 27 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue/spisestue.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

2.etasje			
BRA-i 57 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 31 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, 4 soverom, stue.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Frittstående uthus - 1.etasje			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 30 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Verksted/bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Frittstående uthus - Loft			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 25 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Stue, kontor.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Frittstående anneks			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 13 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 7 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Soverom.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

Sum areal			
BRA-i 145 m^2	**BRA-e** 68 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 65 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 213 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

Oppsummert

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

8 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Yttervegger / fasader: Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning. Det registreres begrenset lufting på kledning på vestveggen. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra 1988 og 1982. Anbefaler å skifte ut disse på sikt. Ved enkel funksjonstest av ytterdør og verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Veranda/terrasse: Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det er etablert lakkert metallplater under veranda i 2.etasjen. Fallforhold er ikke kontrollert. Det registreres at vann fra platene ikke er ført til takrenne, noe som kan gi områder med høy beslastning av vann på rekkverk og terrasse under. Dette kan løses med ettermontering av takrenne med nedløpsrør i enden av platene. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje på terrassebord og rekkverk. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Takkonstruksjon: Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 2.etasjen. Erfaringsmessig noe begrenset lufting av slike eldre takkonstruksjoner. Det registreres noen spalter i raftekassen. Det ble ikke avdekket symptomer på kondensering på innsiden av himling i 2.etasjen. Konstruksjonen er ikke inspiserbar uten inngrep. Det er ikke registrert indikasjoner på skader på takkonstruksjonen ved visuell kontroll at taket fra utvendig bakkenivå.

Bad - 1.etasje - Totalvurdering av overflater: På bakgrunn av motfall på gulv settes TG 2. Det anbefales å etablere lekkasjeføler ifm servant, vaskemaskin og toalett. Ingen skader eller avvik på overflatene forøvrig.

Bad - 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Anbefaler videre bruk av lukket dusjkabinett.

Bad - 1.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Frittstående anneks: Bygget som er fra ca. 2009 er oppført i maskinlaft. Saltak tekket med asfaltbelegg. Det registreres tilløp til råte og råte i sylstokk ned mot støpt ringmur. Det registreres en del mosedannelse på taktekkingen. Undergulvet buler i midten da bordene er lagt for tett ut mot yttervegger. Det anbefales tiltak på sylstokk for å sikre å forhindre videre råteskader. Anbefaler å skifte ut råteskadet sylstokk og etablere et beslag på nest nederst laftebord for og sikre at vannet slipper fra fasaden. Anbefaler å legge nytt innvendig gulv. Anbefaler å fjerne mose på taktekkingen og gjøre vurdering på om det må gjøres lokal utskifting. Kostnadsestimatet gjelder lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Kjeller:
Et tidligere tilleggsareal som var delt i to rom, er nå omgjort til bad. Et annet rom som i tegningene er merket som "disponibelt" (tilleggsareal), er i dag innredet som stue. Rommet er innredet og benyttet som oppholdsrom, men det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning for varig opphold i henhold til dagens krav.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

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

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

3 Grunnmur / fundamenter

TG 2

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

Type fundament/grunnmur:
Sparesteinsmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny drenering og utvendig fuktsikring i 2019.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser om at dokumentasjon foreligger og kan fremlegges ved forespørsel.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt. Kjeller framstod som tørr på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

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

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Ja

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Kommentar:
Ved visuell kontroll i kombinasjon med bruk av fuktsøker ble det ikke registrert symptomer på fukt i rom under terreng.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Gjennomstrømningsventiler på yttervegger.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Rom i underetasjen er helt eller delvis igjennkledde med plateslåtte vegger og oppforede gulv. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny kledning på sør og østveggen i 2009. Ukjent årstall på kledning på nord og vestveggen.

Fasade
Liggende trekledning, Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Noe sprekker i form av soltørking på enkelte deler av kledningen.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning. Det registreres begrenset lufting på kledning på vestveggen. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolerte ytterdører. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Lakkerte innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer er datert 1982, 1988 og 2009. Vinduer i kjeller og ytterdører skiftet ut i 2018.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra 1988 og 1982. Anbefaler å skifte ut disse på sikt.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør og verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler utskifting av vinduer fra 1988 på stue i 1.etasjen og vinduer fra 1982 og 1988 i 2.etasjen.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

8 Veranda/terrasse

TG 2

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

Type:
Veranda/terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det er etablert lakkert metallplater under veranda i 2.etasjen. Fallforhold er ikke kontrollert. Det registreres at vann fra platene ikke er ført til takrenne, noe som kan gi områder med høy beslastning av vann på rekkverk og terrasse under. Dette kan løses med ettermontering av takrenne med nedløpsrør i enden av platene.
Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje på terrassebord og rekkverk. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 2.etasjen. Erfaringsmessig noe begrenset lufting av slike eldre takkonstruksjoner. Det registreres noen spalter i raftekassen. Det ble ikke avdekket symptomer på kondensering på innsiden av himling i 2.etasjen. Konstruksjonen er ikke inspiserbar uten inngrep. Det er ikke registrert indikasjoner på skader på takkonstruksjonen ved visuell kontroll at taket fra utvendig bakkenivå.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny taktekking i 2009.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Granulerte aluminiumspanner

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Det gjøres oppmerksom på at gradrenner er spesielt utsatt for skader ved store snømengder/snøsmelting og er ofte årsak til vannlekkasjer. Visuell kontroll fra bakkenivå. Det ble ikke observert tegn til skader eller avvik på befaringen.

Levetid:

- Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- Normal intervall for utskiftinger av lufteluker,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

12 Bad - 1.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2008.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger har fakturaer.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det registreres stedvis motfall på gulvet.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
På bakgrunn av motfall på gulv settes TG 2. Det anbefales å etablere lekkasjefølere ifm servant, vaskemaskin og toalett. Ingen skader eller avvik på overflatene forøvrig.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring under dusjkabinett. Mansjett ikke synlig. Det er ført rør rett fra dusjkabinett ned til avløpsrør.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Anbefaler videre bruk av lukket dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk i form av futkstyrt vifte.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater
Vinylbelegg på gulv, våtromspanel på vegger og malt panelhimling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2019.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at han har fakturaer.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Plastsluk med klemring under badekaret. Belegget er klemt i overgang til sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.
Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk i form av fuktstyrt vifte.

Sanitærutstyr:
Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Vegger i dusjsone grenser mot yttervegger.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

14 Piper / ildsteder

TG 1

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Pipen ble rehabilitert med nedsenket stålrør i 2009. Lukket vedovn i stue i 1.etasjen.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

15 Trapper

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trapper

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Trapper har blitt malt opp med restaurerte trinn. Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Det registreres manglende sikring på den ene siden av kjellertrappen. Det er grunne trinn og fri høyde er ikke ihht til kravet. Trappen vurderes likevell å være stabil.

16 Vaskerom - Kjeller TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har vinylbelegg på gulv, malt mdf-panel på vegger og malt panelhimling. Av installasjoner er det utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Rommer er natrulig ventiler med gjennomstrømingsventil på yttervegg. Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk for bedre ventilering av rommet.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, lakkerte fronter og benkeplate i kompositttstein.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Kaffemaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

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

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Alle interne vann og avløpsrør skiftet ut etter 2009.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 190 liter, produsert i 2018 er installert på vaskerom i kjeller.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på vaskerom i kjeller. Det er ført drensrør fra skapet med "siklemikk" på vegg.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

19 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Vaskerom i kjeller. Entré i 1.etasjen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det ble lagt opp strøm til uthus og gjort flere oppgraderinger i selve boligen fra 2009 fram til 2019. Det lagt opp nytt ved etablering av de to nye soverommene i 2.etasjen i 2026.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Orkdal elektro har tatt på seg ansvar på det som ble utført. Selger har samsvarserklæring på det som ble utført på de to soverommene i 2026.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

Bilde





20 Frittstående uthus TG 1

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Bygget er av eldre dato men har blitt pusset opp i nyere tid. Det er verksted/bod i 1.etasjen og innredet rom på loft. Bygget ble pusset opp i tidsrommet 2014- 2017. Ingen skader avdekket. Bygget framstod i god bruksmessig stand.

21 Frittstående anneks TG 3

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Bygget som er fra ca. 2009 er oppført i maskinlaft. Saltak tekket med asfaltbelegg. Det registreres tilløp til råte og råte i sylstokk ned mot støpt ringmur. Det registreres en del mosedannelse på taktekkingen. Undergulvet buler i midten da bordene er lagt for tett ut mot yttervegger. Det anbefales tiltak på sylstokk for å sikre å forhindre videre råteskader. Anbefaler å skifte ut råteskadet sylstokk og etablere et beslag på nest nederst laftebord for og sikre at vannet slipper fra fasaden. Anbefaler å legge nytt innvendig gulv. Anbefaler å fjerne mose på taktekkingen og gjøre vurdering på om det må gjøres lokal utskifting. Kostnadsestimatet gjelder lokal utbedring.

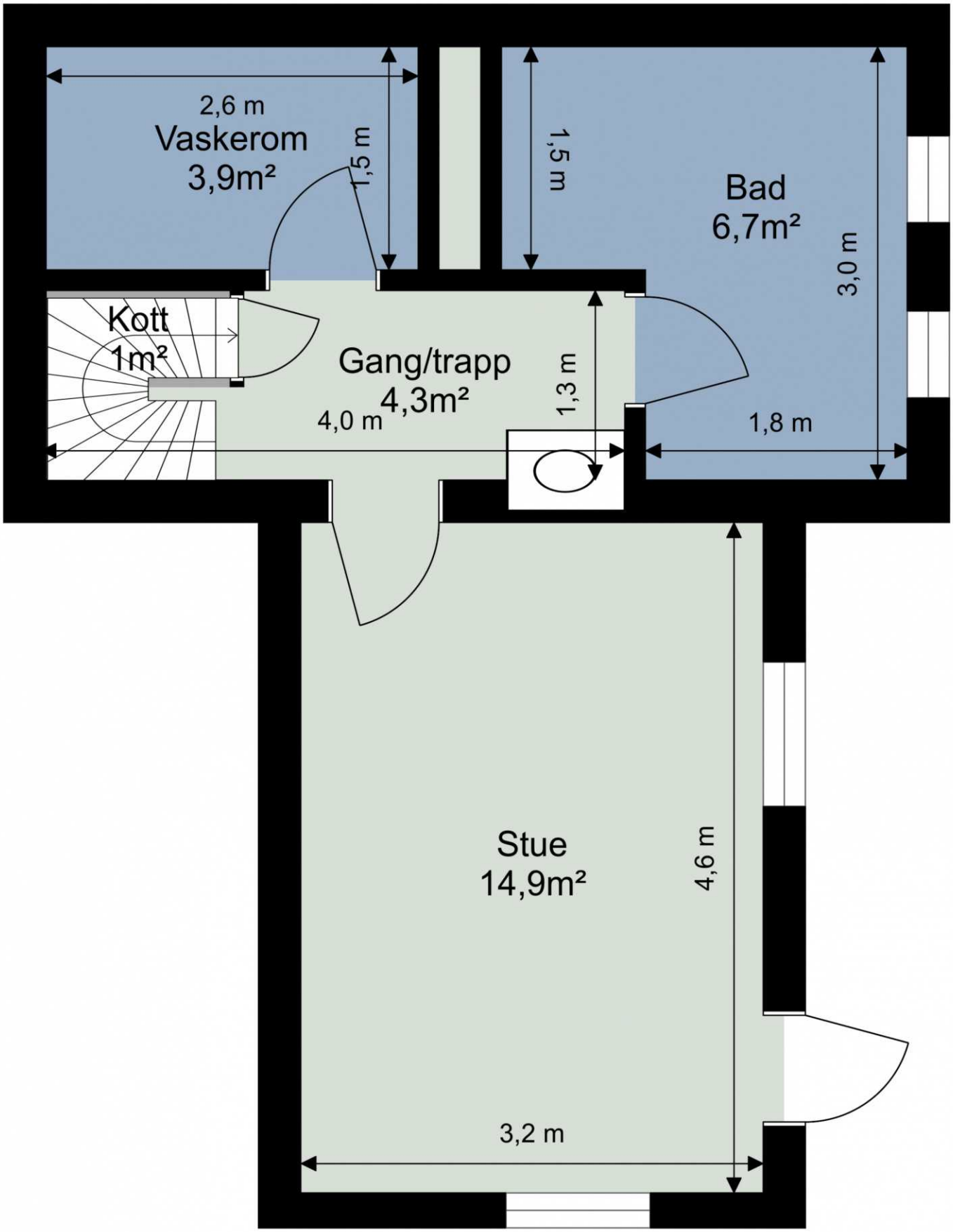
Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

NY JORD-VEGEN 461 - 5001/134/35/0/0/0

Gjetnes takst

Ny Jord-vegen 461

Kjeller



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

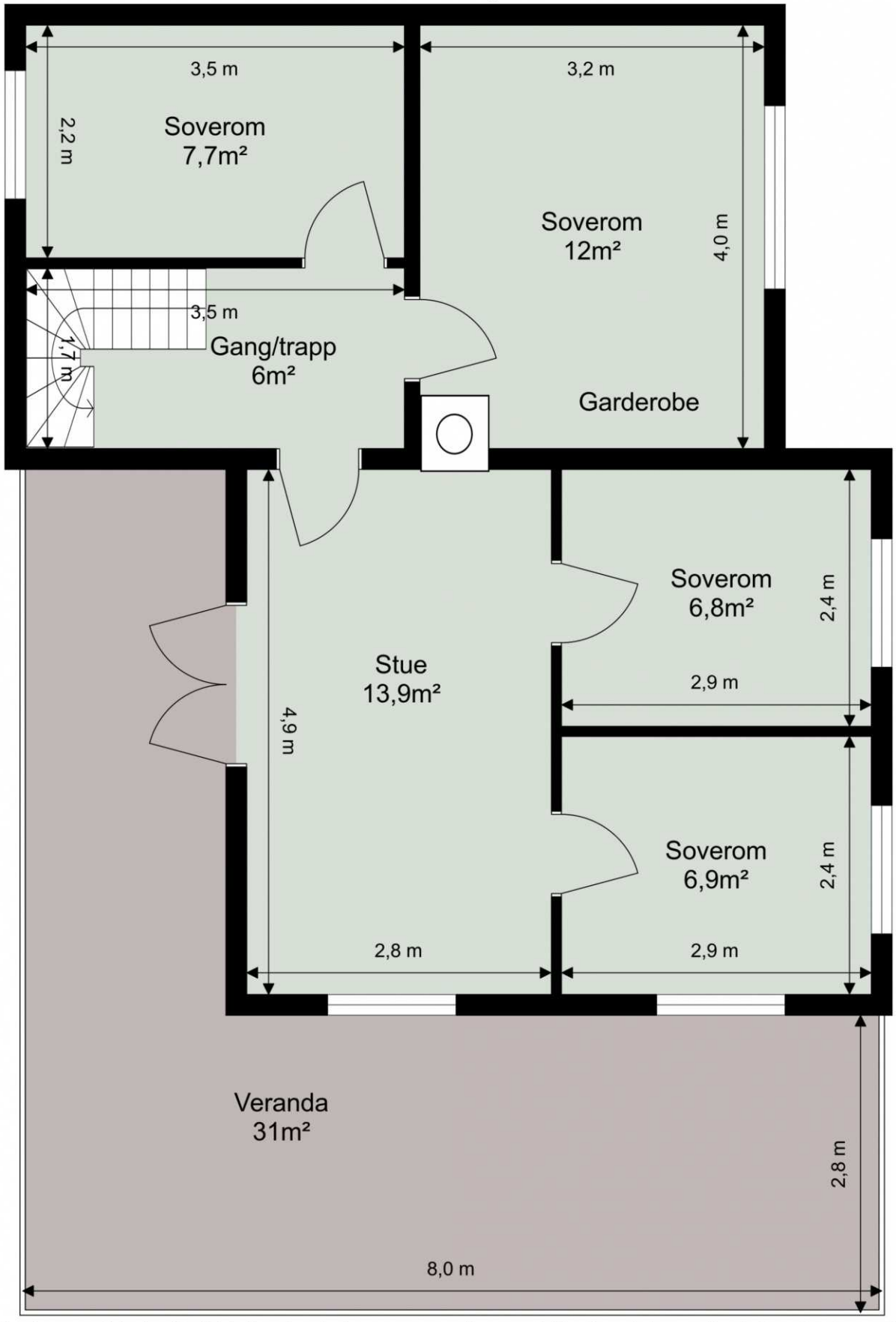
Ny Jord-vegen 461
1. etasje



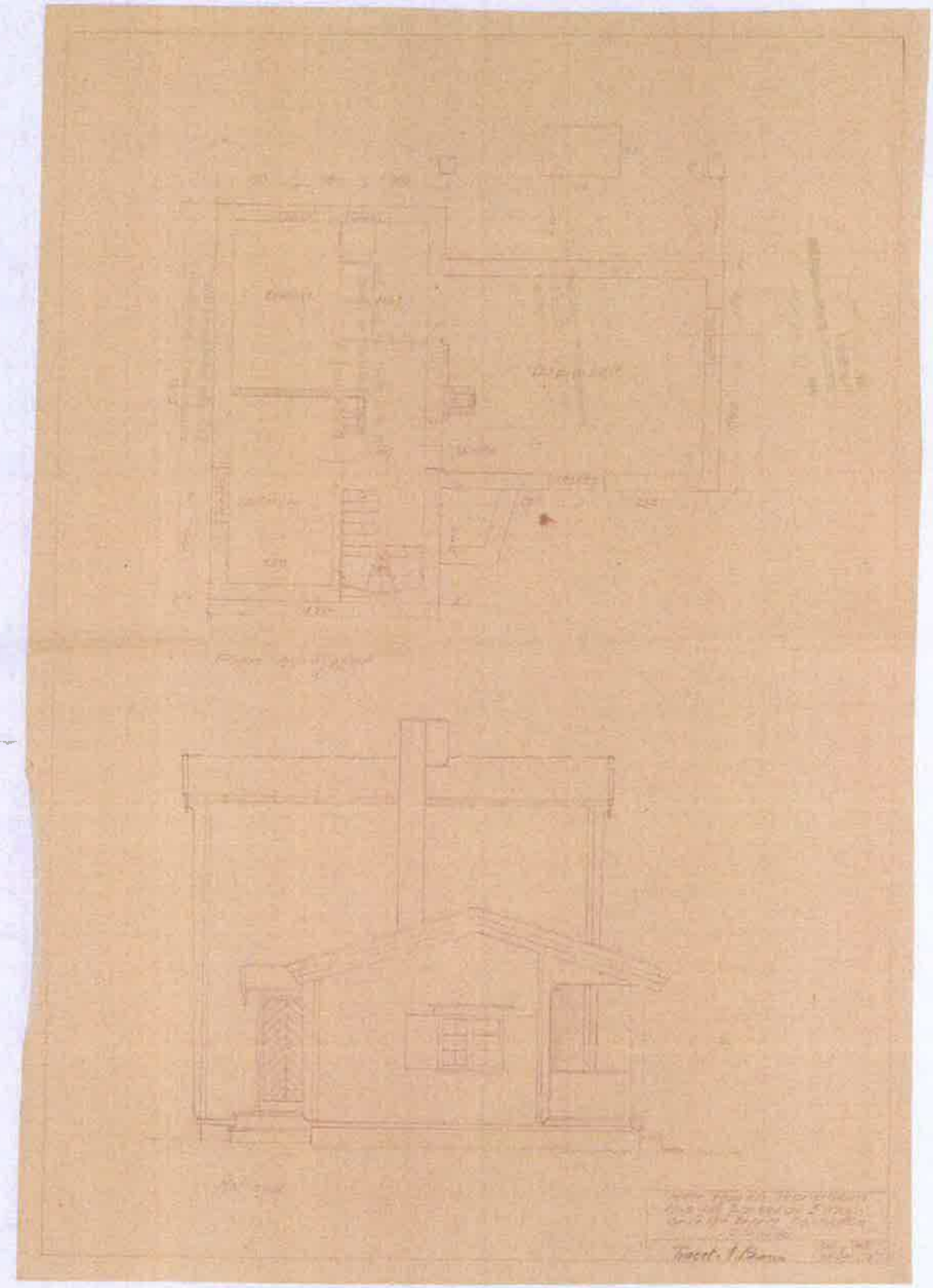
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

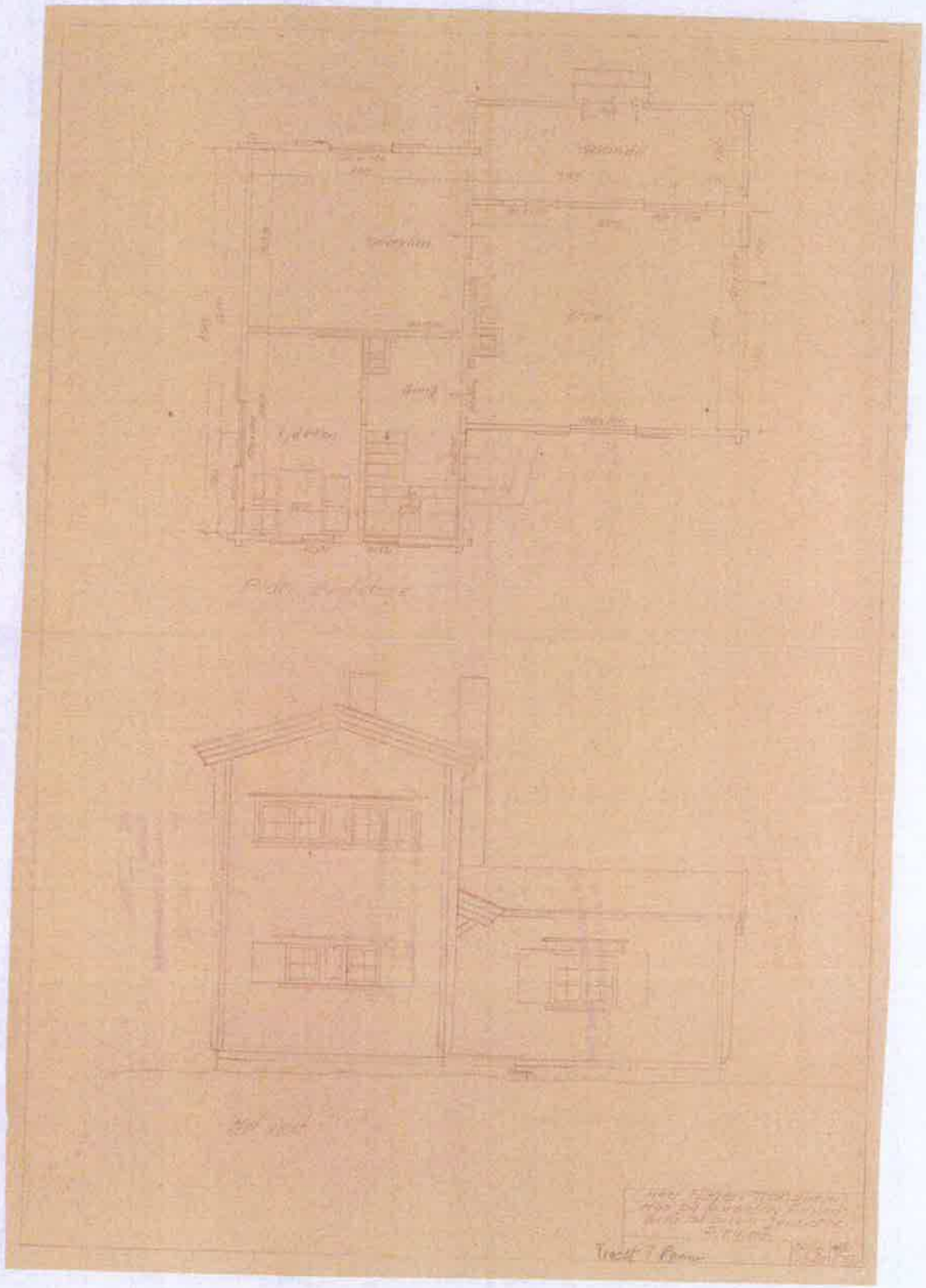
Gjetnes takst

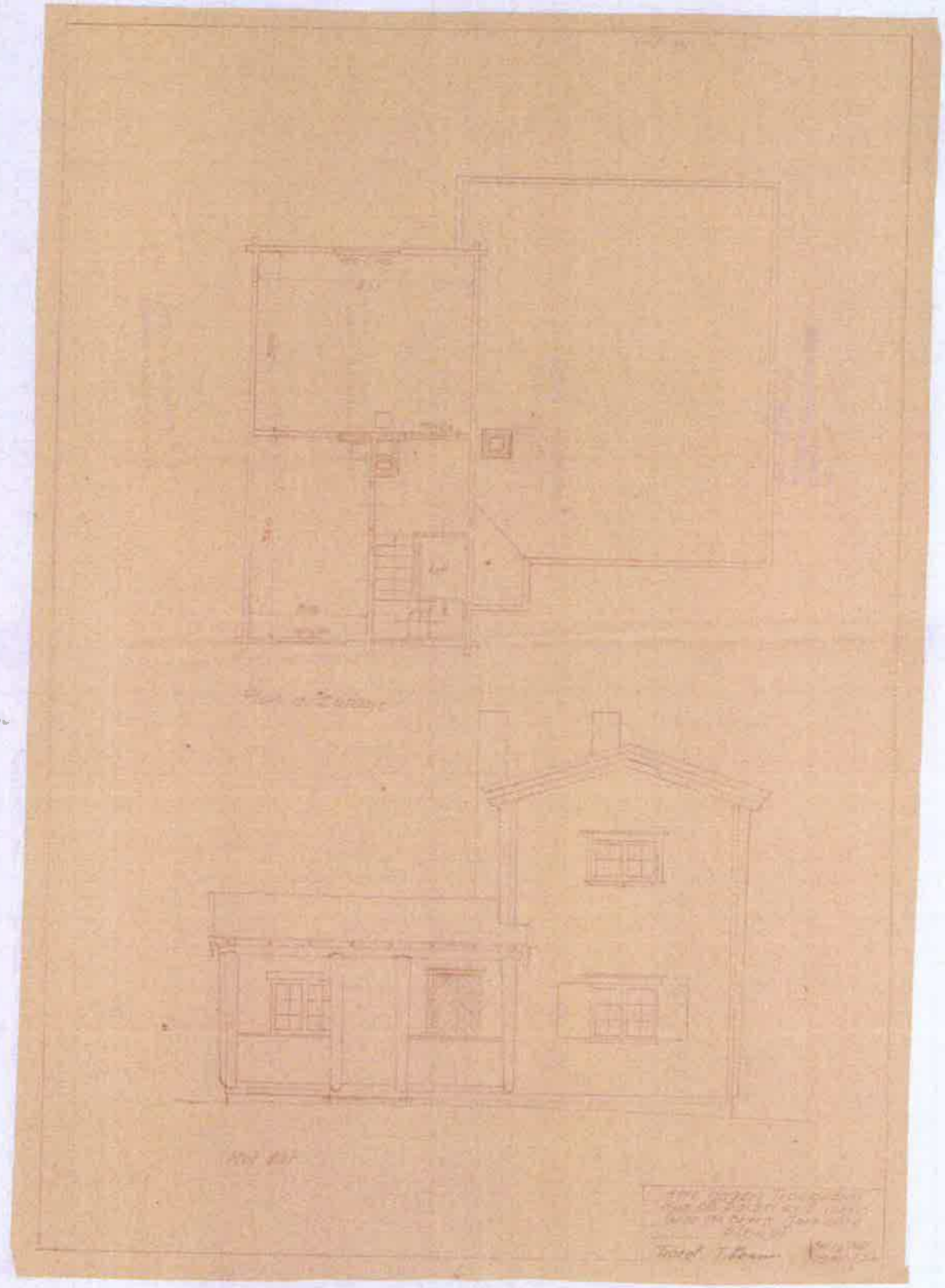
Ny Jord-vegen 461
2. etasje

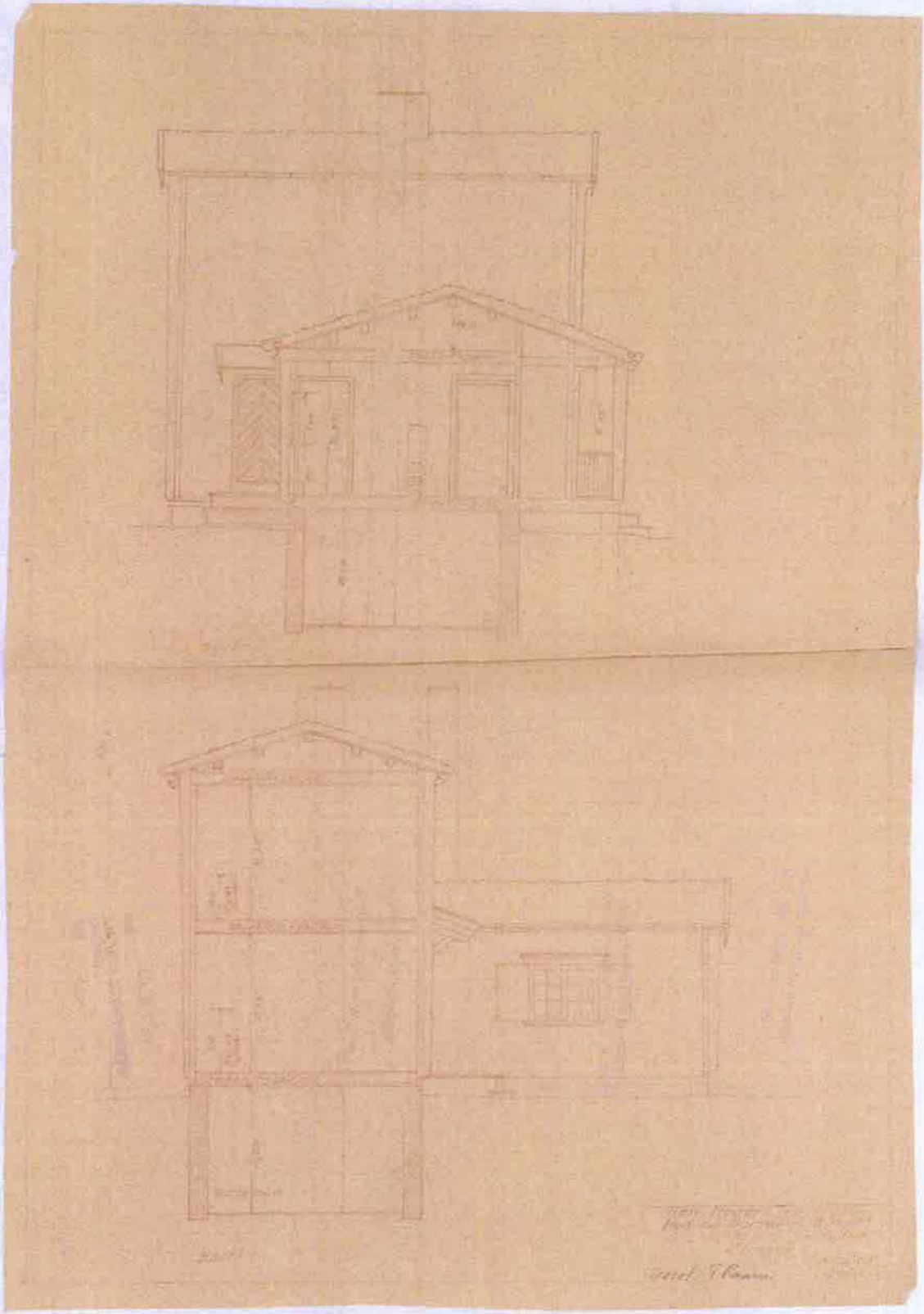


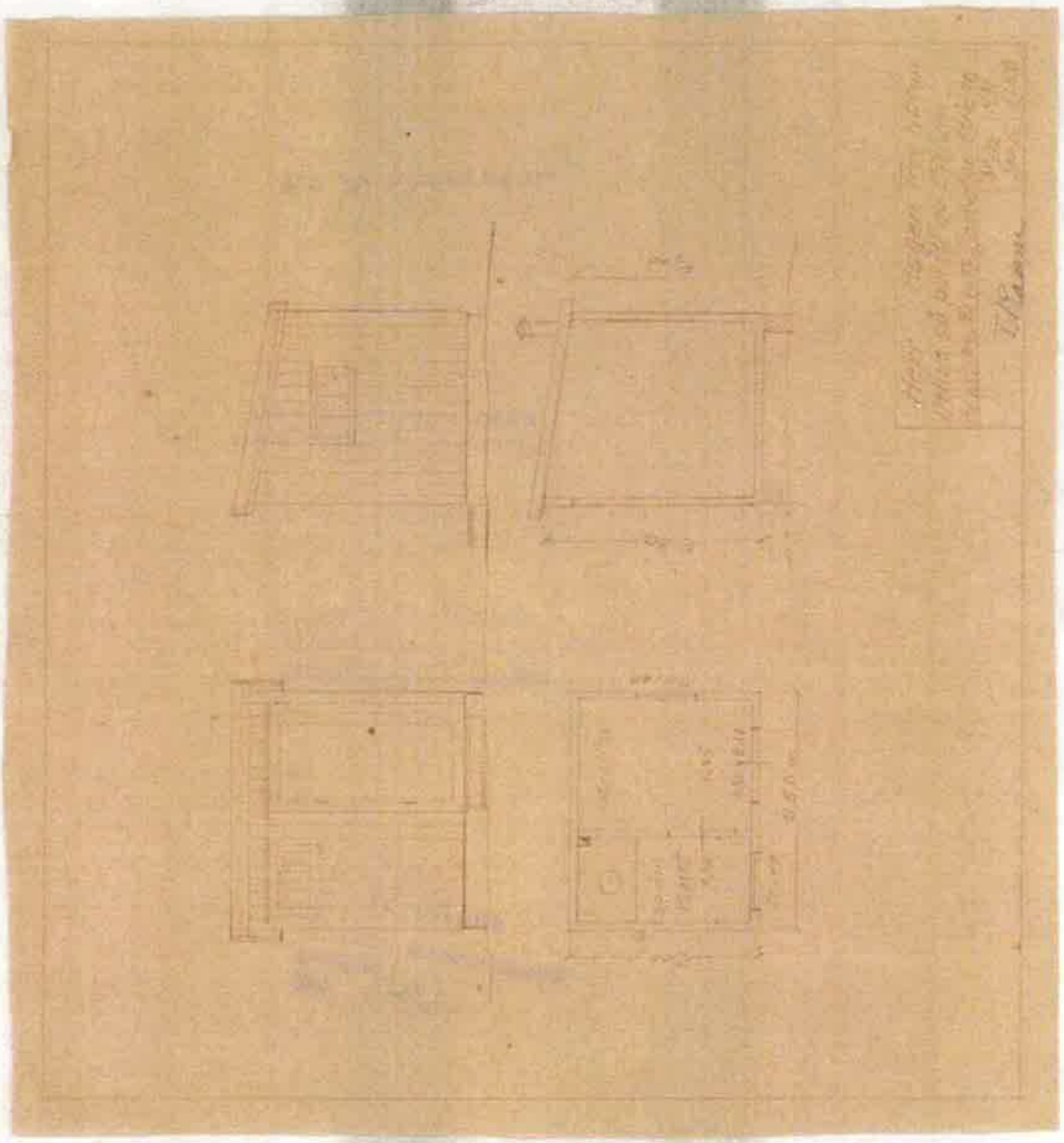
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

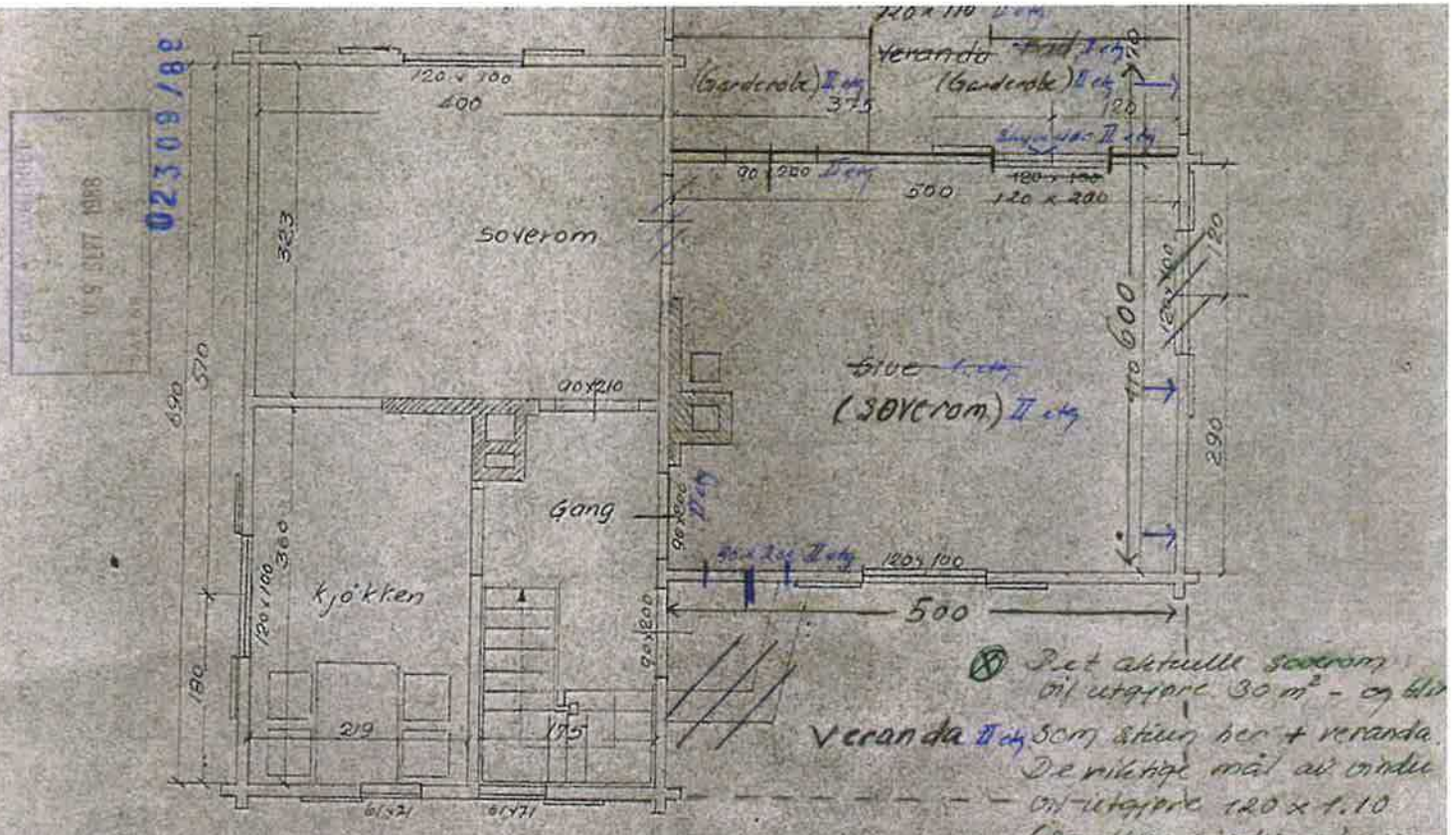






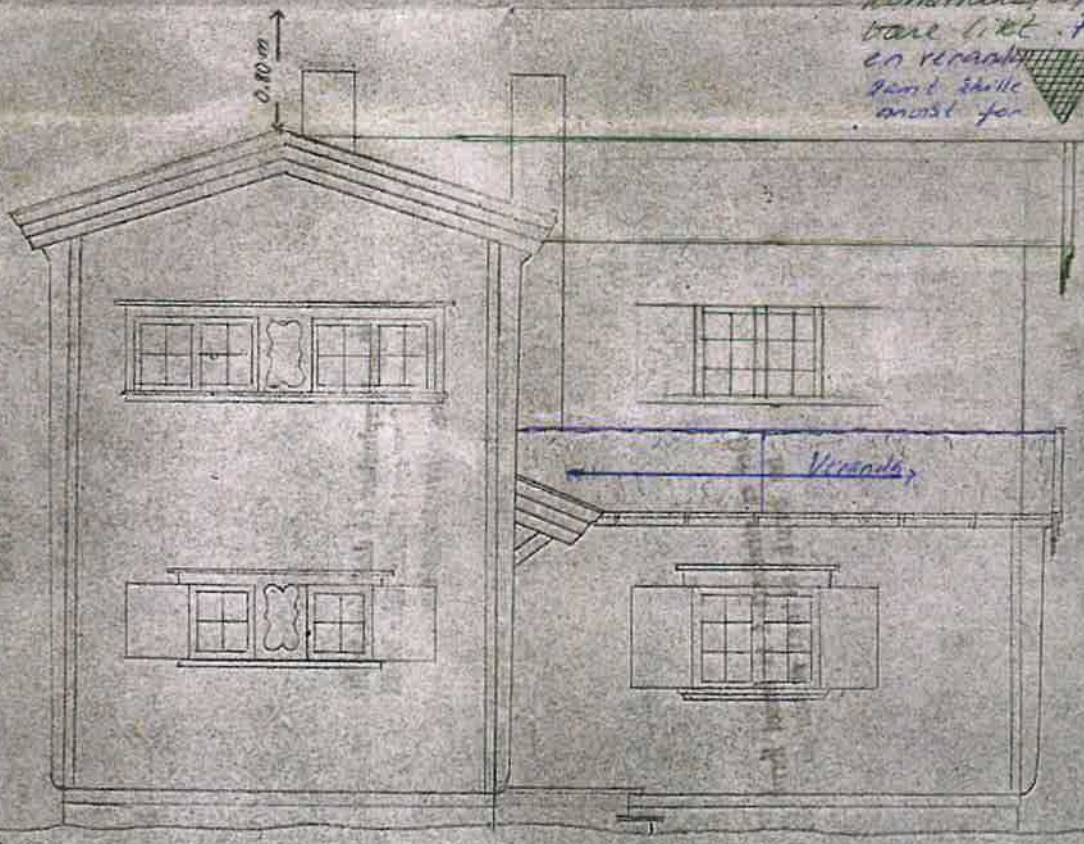






Plan av 1 etasje

⊗ Det aktuelle soverom i dil utgjøre 30 m² - og blir Veranda II etg som stuen her + veranda. De riktige mål av vindu er utgjøre 120 x 1.10 (samtlige vindu enl over. bd skisse) Det blir ikke vindu mot sydsiden Ekstenar - inkl. mone konstruksjon vil også bare likt. Påbygget enl fig en veranda på restside samt stulle vegg som anost for garderobe



Mot vest

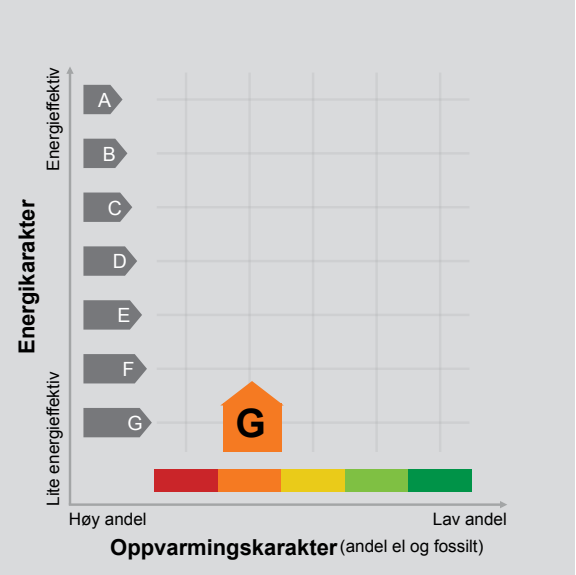
Herr Hagen Trondheim.
Hus på parsel av Einum
Gr.nr 124 Brnr 17 Jonsvatne
Strinda

Tracet T. Paaske

30/12 1945 | HB/ 1:50

ENERGIATTEST

Adresse	Ny Jord-vegen 461
Postnummer	7039
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	134
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182109738
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150845
Dato	04.08.2025



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)

- Etterisolering av kjellervegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering tetningslister

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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1946
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	147
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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-en).

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

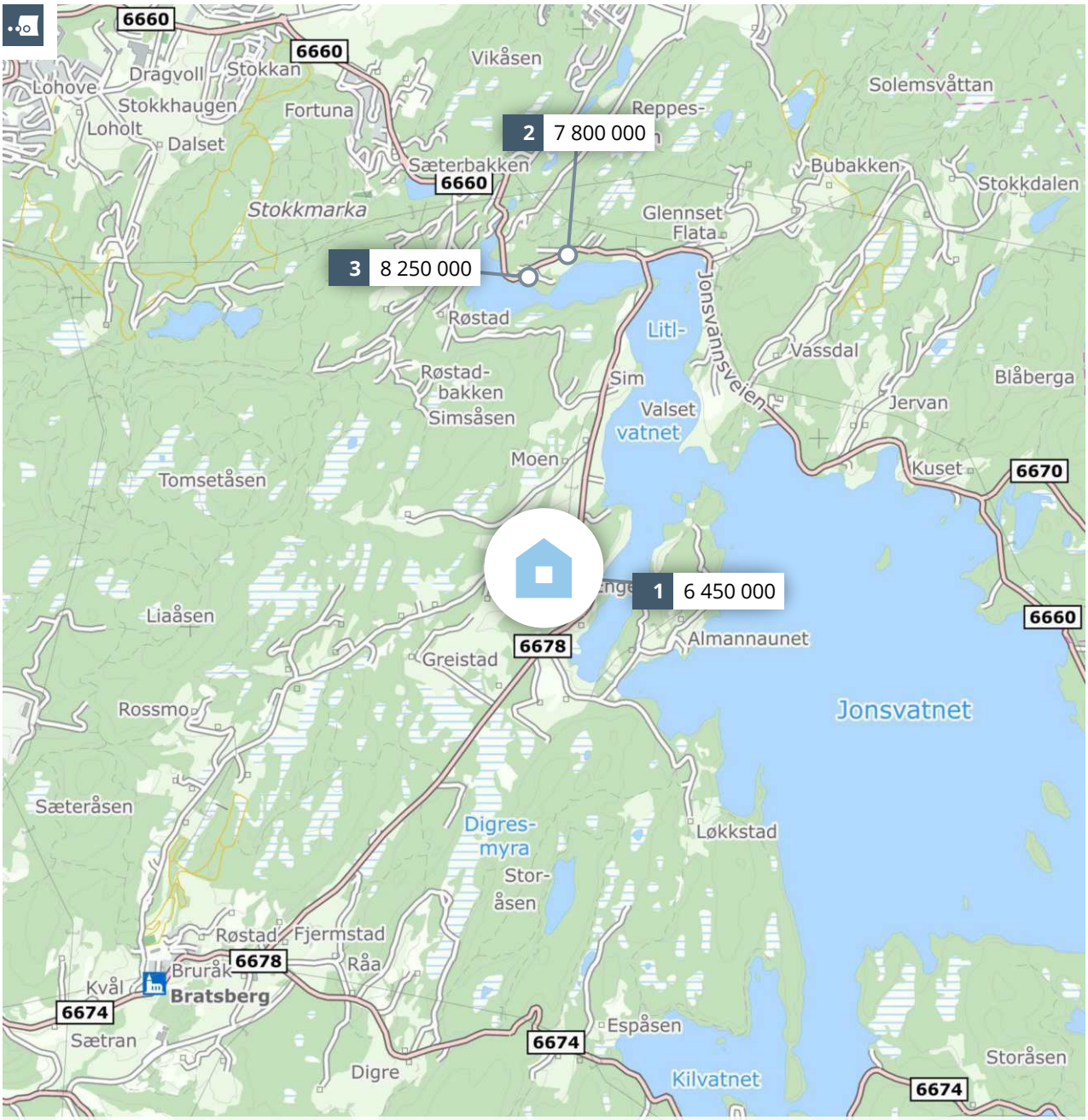
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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.



Meglers verdivurdering

NY JORD-VEGEN 461

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 22.04.2026

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: Stig Johansen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Ny Jord-vegen 461, 7039 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1946

GNR 134 BNR 35 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS JONSVATNET 9

Verdivurdert til

7 990 000

-	7 990 000	54 354
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	147 m²	- m²	- m²	59 m²	- m²	- m²
Tomt					2 970 m²	
Byggeår					1946	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Engelsåsvegen 380 129 m² 1958 1 500 m² 4 sov	23.06.2022	5 490 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**50 000**
2 Jonsvannsveien 585 95 m² 1880 24,3 daa 2 sov	26.04.2023	8 490 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**82 105**
3 Jonsvannsveien 561 266 m² 1975 5 557 m² 6 sov	16.09.2025	8 490 000	**8 250 000**	0	8 250 000	**31 015**

Særdeles sjarmerende eiendom med småbruk-kvaliteter, kun 15 minutter fra Trondheim sentrum. Eiendommen består av hovedhus med 4 soverom, 3 stuer og 2 bad. I tillegg har man innredet uthus over to plan, anneks, grillhytte og badstue. Alle hus er omfattende renovert siden 2008.

Eiendommen er på hele 4,4 mål og har tidligere hatt dyrehold i småskala, som hest, hund, høner mm. Her har man storslått turterreng sommer som vinter, rett utenfor stuedøren. På vinters tid kan man ta på skiene på trappa og etter 10 minutter være i oppkjørte skispor. Det er videre kort vei ned til Jonsvatnet som byr på fine fiskemuligheter.

En drømmeeiendom for deg som vil bo tett på naturen, ha rikelig med boltreplass, samtidig som du har alle daglige servicefunksjoner innen få minutters kjøring.
- Nydelig solforhold fra morgen til kveld
- Enebolig på 145m² BRA
- Uthus/låve på 55m² med lagring i 1.etasje og innredet loft
- Innredet anneks på 13m²
- Lekkert kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer
- 2 pene bad fra 2008 og 2018

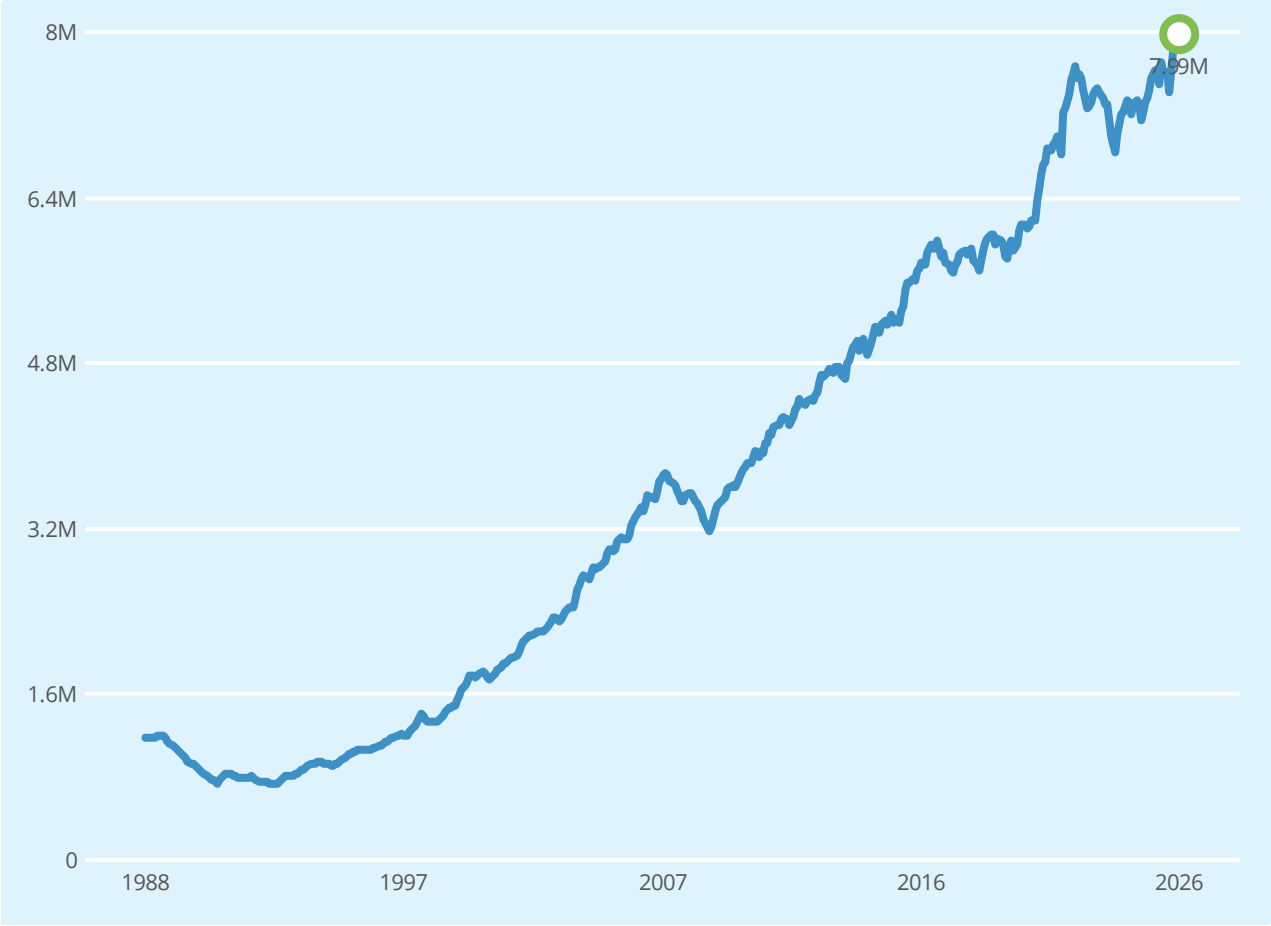
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.04.2009		20.04.2009	-	860 000	-	860 000	2
30.12.1988		30.12.1988	-	860 000	-	860 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Eiendommen er omfattende renovert

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

Eneboliger til salgs i 7039 TRONDHEIM nå

3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

165
dager

Eneboliger solgt i 7039 TRONDHEIM siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

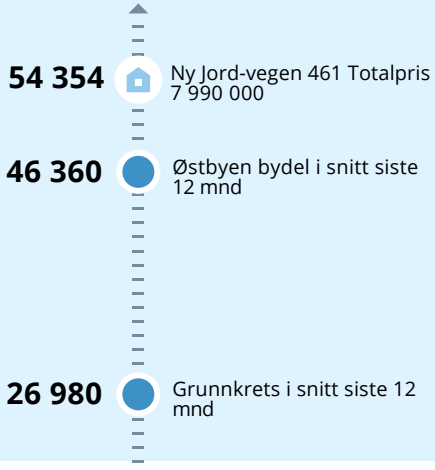


Solgt i snitt i løpet av

61
dager

for 3.2% under prisantydning

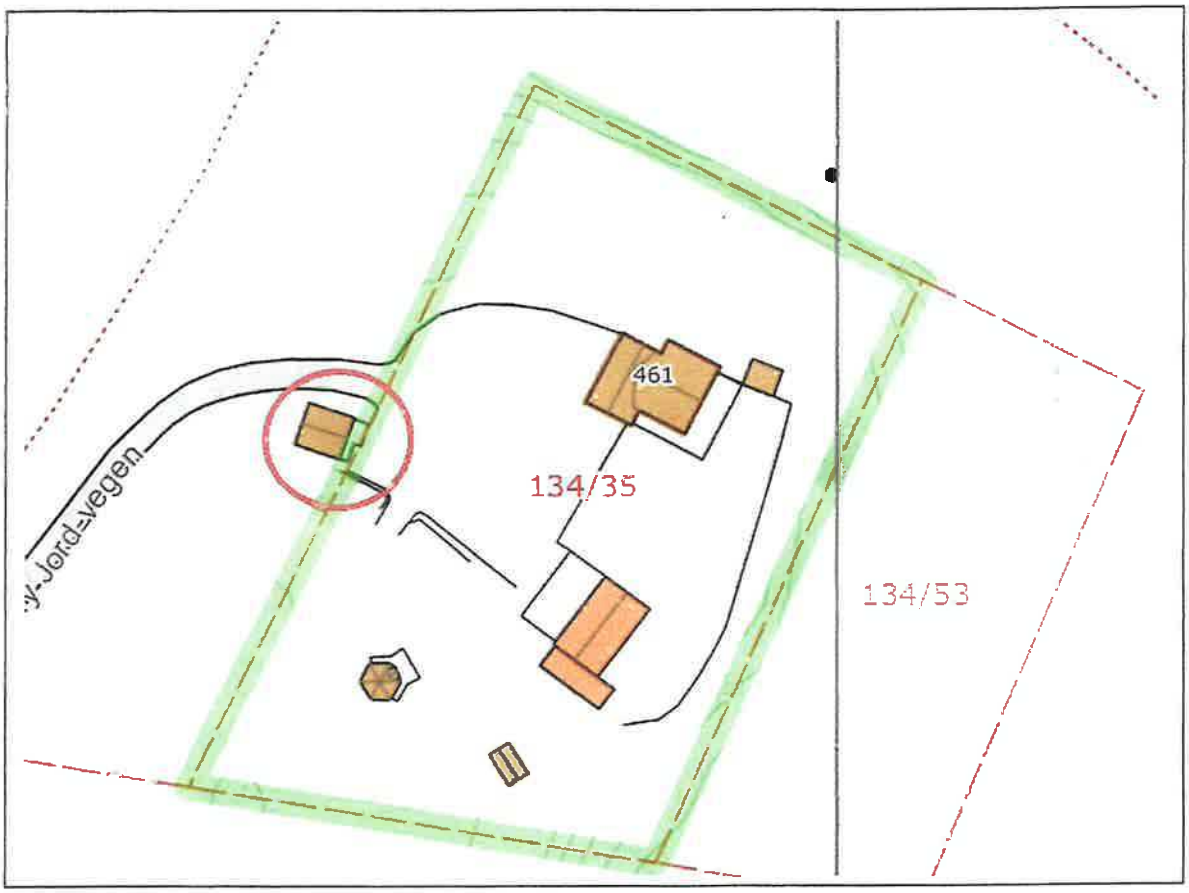
Analyse m²-priser



Erklæring om plassering og bruk av anneks
på eiendom gnr. 134, bnr. 17 i Trondheim kommune

Undertegnede hjemmelshaver av eiendom gnr.134, bnr 17 i Trondheim kommune erklærer for seg og etterfølgende eiere av eiendommen at hjemmelshaver av eiendommen gnr.134, bnr.35 gis rett til å ha stående anneks på eiendommen gnr.134, bnr 17, slik det står i dag.

Rettigheten gjelder eksisterende anneks på 15m2 (mindre bygg) oppført i tilknytning til adkomstveien mellom eiendommene med nedgravd strøm og adkomstrett. Bygget tilhører eiendommen gnr. 134, bnr. 35, men er fysisk plassert på min eiendom, noe som fremgår tydelig av bildet her:



1. Vi forbeholder oss eiendomsretten til grunnen, og denne erklæringen innebærer ikke overføring av eiendomsrett, festeavtale eller annen bruksrett enn nevnte rettigheter.
2. Erklæringen er gitt som en privatrettslig tillatelse, og skal kunne legges ved dokumentasjon i forbindelse med salg.

Sted og dato:
Trondheim 17.08.2025

Anita Bjørset.

Anita Bjørset,
hjemmelshaver av gnr.134, bnr 17

Ingvar Sjøhaug Bjørset

Ingvar Sjøhaug Bjørset,
hjemmelshaver av gnr.134, bnr 17

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

Journalnr.: 02309/88
Sak nr.: DB 1499/88
Ved alle henvendelser oppgi journalnr. og byggested.

Munkvold Elin Monica
Einumlia 1

7057 JONSVATNET

B Y G G E T I L L A T E L S E

BYGGESTED : EINUMLIA G.nr. 0134 B.nr. 0035
BYGGHERRE : Munkvold Elin Monica
BYGGEARB.ART : PÅBYGG

Byggetillatelsen gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 18.10.88. Byggetillatelsen er ikke gyldig før betingelsene i vedtaket er oppfylt, og utskrevne gebyrer/avgifter er betalt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr. § 96 i plan- og bygningsloven.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, j.fr. § 99 i plan- og bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, j.fr. § 93 i plan- og bygningsloven.

Vi gjør videre oppmerksom på at byggesakskontoret må gis varsel i god tid (minst 3 dager i forveien) om:
1. Når tomten er utgravd. 2. Drenering er lagt.
3. Råbygget er reist. 4. Før isolasjon dekkes.
5. Før bygget, innretningen eller del av den tas i bruk.

BYGGESAKSKONTORET
den, 21.November 1988

.....
fagsjef

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
NOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Sak nr.:
DB 1499/88

Sak nr.:
DB 1499/88

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Journalnr.:	Saksbehandler:
18.10.88	02309/88	HFT /ml

G.nr. 134 Br.nr. 35 Byggested: EINUMLIA

SAKEN GJELDER: Søknad om byggetillatelse for påbygg.

BYGGHERRE: Munkvold Elin Monica

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11 - 1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknad om byggetilatelse mottatt 09.09.88 fra Elin Monica Munkvold for påbygg i annen etasje over del av eksisterende bolig.

Påbygget får en grunnflate på 30 m2.

Det har vært konferert med plankontoret om saken.

I bygningsrådets møte 22.12.87 ble det gitt utslippstillatelse for boligenheten på eiendommen på visse nærmere angitte betingelser. Da påbygget bare betyr en utvidelse av eksisterende boenhet har man ingen innvendinger mot dette.

VEDTAK:
Påbygget godkjennes som omsøkt.

Statiske beregninger og konstruksjonstegninger skal sendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

Før arbeidet igangsettes skal det være innhentet formell bygge-tillatelse - og ansvarshavende skal ha innhentet ansvarsrett for de omsøkte og godkjente arbeider/ulike fag.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1985

Til bygningsrådet i Trondheim
Hallermannsvn 1 - 7031 TRONDHEIM

BYGGESAKSKONTORET MOTTATT
09 SEPT. 1988
SAK NR.

Byggeplass (adresse)	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Evt. uregistrert nr.
Einumlia 1 - Nyjord, 7057 FONSVATNET	134	53/35		

02 09 88

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Elin Monica Munkvold	Einumlia 1 - Nyjord 7057 FONSVATNET	

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14 — **Arbeidets art**

☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☒ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv) .....

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte

Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 — **Vedlegg til søknaden**

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
F.kap. 51:1
☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☐ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag. (hvilke):

DELEGASJONSVEDTAK
Sak nr 03
18.10.88 01459
BYGGESAKSKONTORET

700

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Fonsvatnet (Sted) den 30 / 8 19 88

Byggherrens underskrift	Adresse	Telefon
Elin Monica Munkvold	Einumlia 1 -	7057 FONSVATNET

Anmelders underskrift	Adresse	Telefon

K-blankett 5102
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Kommunenes arkivnøkkel: 511

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

		Skriv ikke her
Bl. §§ 22-23	**Reguleringsplan og bestemmelser** Området er ☐ regulert ☐ ikke regulert	
Bl. § 63	Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70 og 81 F.del 3	**Minste avstander fra det planlagte bygg** Til nabogrense ..... m Til midte av vei ..... m Til annen bygning på samme tomt ..... m ☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei	
Bl. § 70 F.del 3	**Bebyggelsen** Bebygget grunnareal for eldre bygg ... 5 x 6 = 30 ... m² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse ... m² Sum bebygget grunnareal ... m² Antall etasjer ... Antall leiligheter ... Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ... m²	
Bl. § 66	**Atkomst** Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☐ Riksveg/Fylkesveg. Avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt ☐ Kommunal veg. Avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt ☐ Privat veg. Atkomst er sikret ved tinglyst rettighet ☐ Ja ☐ Nei	
Bl. § 65	**Vann** Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ tekvannanlegg ☐ annen måte Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning	
Bl. § 66.2	**Kloakk** Kloakkavløp tilknyttes ☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg ☐ Det skal installeres vannklosett ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.	
F.del 3 F.kap. 47	**Brannvern** Bygningens bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ seksjonering ☐ bygningsdelers brannfakniske klasse ☐ dørenes brannfakniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri	
F.kap. 46.2 47, 49 Bl. § 106	**Særskilt søknad innsendes for** ☐ heisanlegg ☐ oljefyringsanlegg ☐ ventilasjonsanlegg	
F.kap. 14-11 14.14	**Krav til søknadstegninger:** Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1 : 100. De skal ved påskrift og/eller skraffur gjøre rede for alle brannfakniske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter forskriftenes kap. 55. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om piper, ildsteder m.v. etter kap. 49. Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftenes funksjonskrav er oppfylt må framgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.	

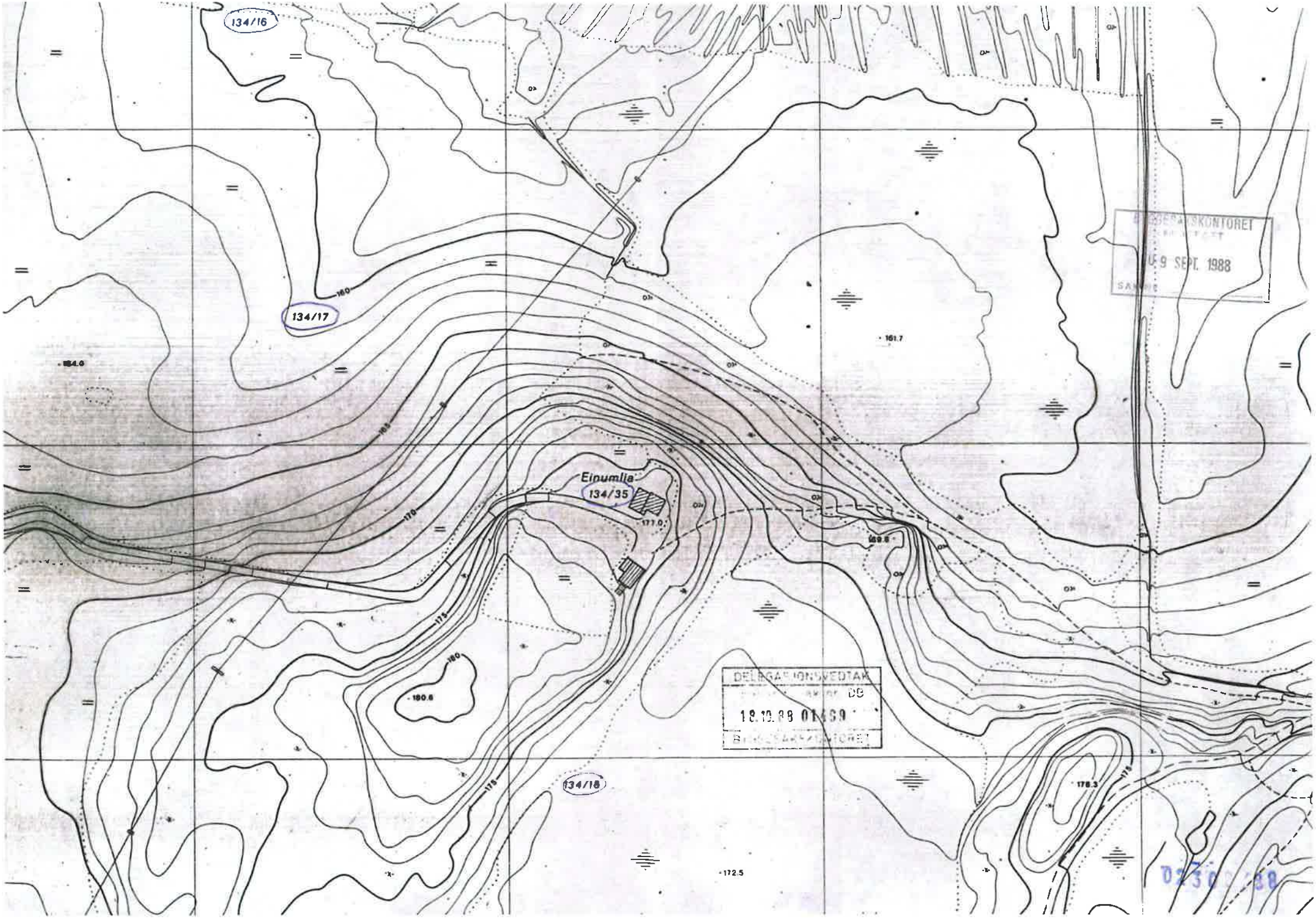
Tilleggsopplysninger:

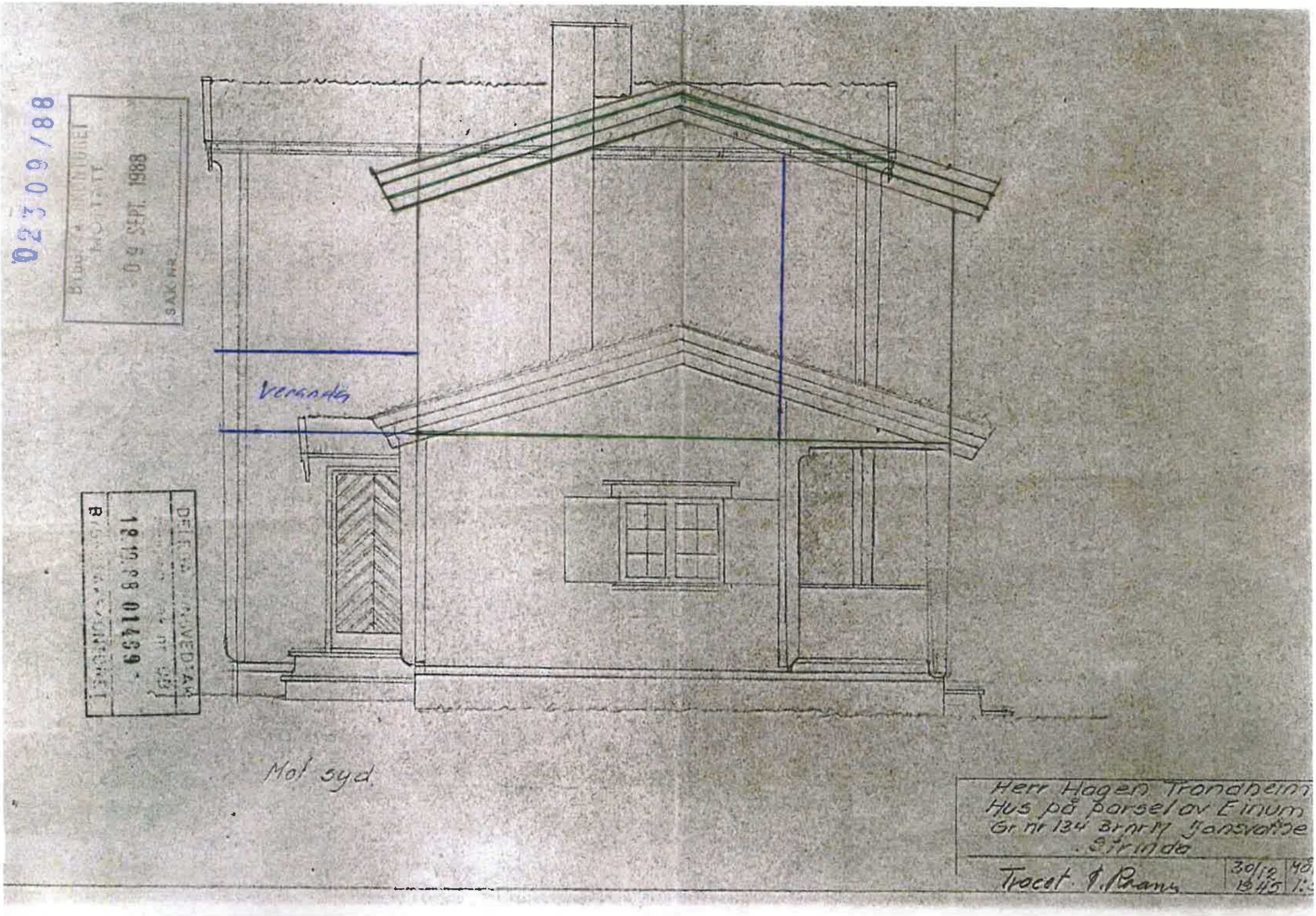
① vedlagt følger Situasjonskart - samt brev om innvilget utslippstillatelse av 22.12.87.

(På oppfordring fra herr Tangen henvendte jeg meg til kart/oppmålingskont for et mer detaljert situasjonskart — Jeg fikk der opplyst at man ikke hadde kartlagt som gir en bedre beskrivelse - vedlegger derfor det oppmerkede kartet i kopi - samt et større kart i samme målestokk)

② Viser til originaltegninger som ble beskrevet i sin tid, for å se uten de endringer som her er foretatt. (For å få tegningene så nøyaktig/gode som mulig, har jeg her benyttet samme tegninger for å beskrive det aktuelle tiltaket) Håper dette gir en god nok beskrivelse.

02309/88


134/16
134/17
134/35
Einumlia
134/18
160
170
175
180
180.6
177.0
169.8
161.7
178.3
172.5
DELEGATIONSVEDTAK
18.10.88 01469
9 SEPT. 1988


Verandø
Mot syd.
Herr Hagen Trondheim
Hus på parsel av Einum
Gr nr 134 Brnr 1 Jønsvatne
Strinda
Tracet. J. Rhaug
30/12
15/45

Attest nr. 4126

Bygg.jnr. 10/46

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

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

Rismyrlia nemlig 1½ etg. enebolig

hvilket eieren herr Joachim Bjørnerud har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 5/3-59

B. Fossum
bygningskontrollør

Strinda Helseråd jnr. I orden

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 13 MAR 1959

Kjell Ingen

J.nr. 10
1946

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på

Einum vei/gate nr. ____ agtes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse). Bebodd hus og uthus

Strinda den 5 - 1 1946

Byggherre: Justin Tjøhaug Emma Skjem Anmelder: Justin Tjøhaug

Adresse: Storgt. 10. Trondhjem Adresse: Einum Strinda

Ansvarshavende: Justin Tjøhaug

Adresse: Einum Strinda

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende oplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges opgis:

Tomtens størrelse 2873 m.²

Eldre bebyggelses areal ____ m.²

Nye bygningers areal 49 m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

10 stk tegninger inn delt.

2 " situasjonsplan

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m.², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

Fjell.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Drenering og sjøvann kan avløp til
sydsiden av 14 fra hvert
vanntilførsel fra brønn.

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold. (Attest om varsel til nabo vedlegges):

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Hvad ligger 300 m. fra hovedveien.
Det er opparbeidet en 2,20 m bred vei
fra hovedveien til huset

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring.

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Avstand fra nabogrense 40 m
—"— " bebyggelse 400 m

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(opmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus. — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II—X).
Grunnmur utføres av kvadersten lagt i sementmørtel.
Veggenes konstruksjon 3"x8" byggningsplank, utv. panelt med pap.

§ 81. Isolasjon:

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kapt. XI).
Papptak

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
1 stk. kjellertrapp bredde 0,70 m
" " —"— til 2 etasje bredde 0,80 m.

§ 99—103. Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).
2 stk. piper

§ 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:
i følge medlagt tegninger

§ 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:
Vaskerom, brændselsbod og meieri i kjelleren.

§ 109. Klosetter: Sparekloset

§ 148. Innhegning: Netting.

Ytterligere oplysninger:

Gjeldende servitutter:

Str.Byg.Jnr. 10/48

Sendes Helserådet, idet meddeles at saka ble behandlet i Strinda byggingsråd den 15. januar 1948, hvor sådant vedtak ble gjort

"Så snart søkeren fremlegger attest fra Helserådet om at vann- og
"kloakkanlegget er i orden og at han har fått kjøpe - og brukstillate
"se for de nødvendige materialer, vil byggetillatelse kunne meddeles
"på følgende betingelser:
" 1. I kjøkkenet må innredes ventilert matskap.
" 2. Klekottet i 2. etasje må ventileres.
" 3. Pipe fra stue må utføres med 1 stens vange mot trevark i gjennom-
" gang mellom tak og loft og langs yttervegg for 2. etasjes oppbygg
" 4. Klosettene må utstyres med jernspann av Trondheim rennholdsverks
" modell, og ventileres gjennom egen lyre over tak.
" Justin Bjøhaug godkjennes som ansvarshavende for dette bygg."

STRINDA BYG[illegible]ONTOR ,den 21/4- 1948.

K.B.Bjølme

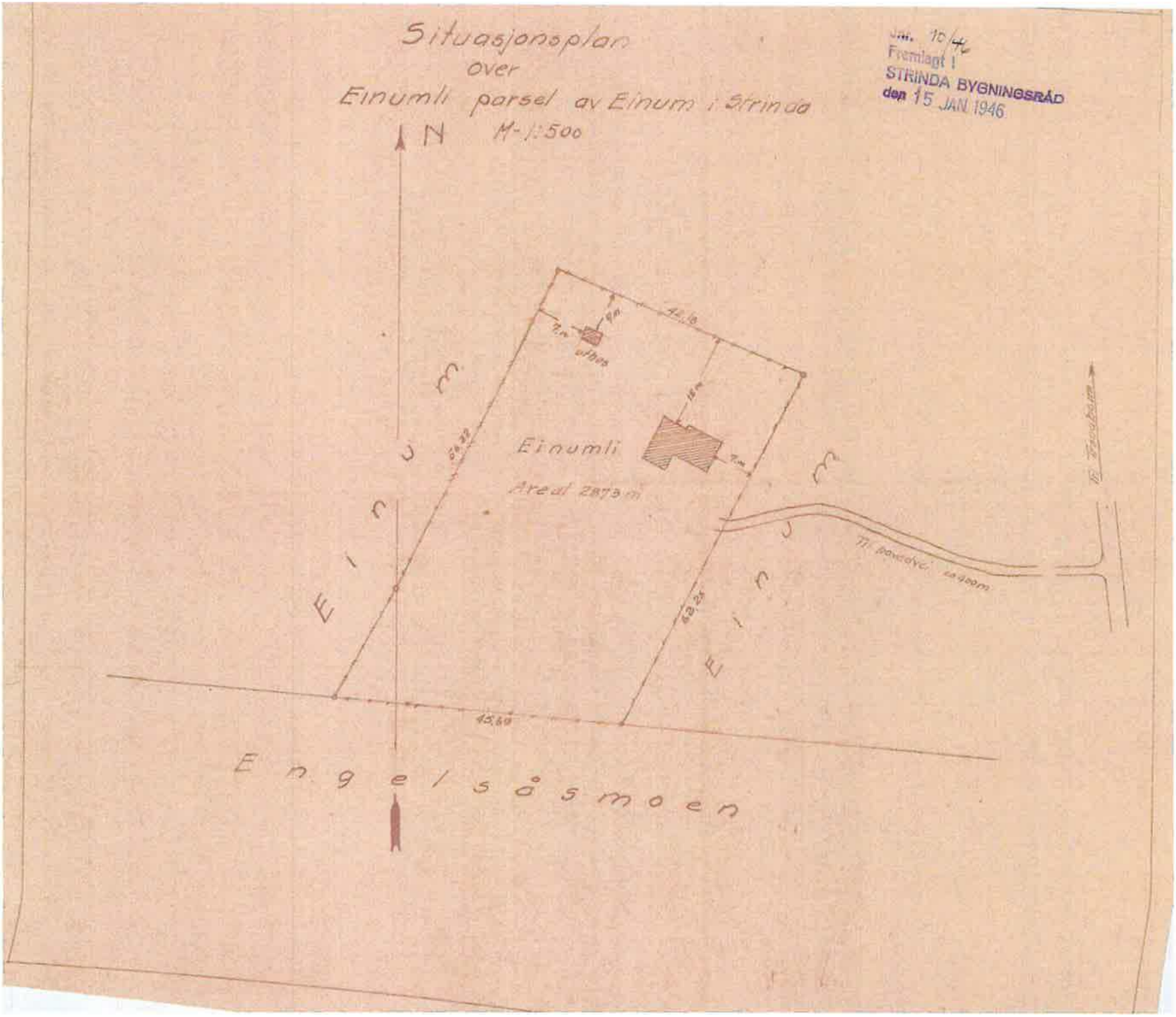
Gjenpart av foranstående sendt Gunnar Hegen, den 21/4- 1948.

[illegible] brukstillatelse [illegible]

Situasjonsplan
over
Einumli parsel av Einum i Strinda

N M-1:500

Jnr. 10/46
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den 15 JAN 1946



TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ny Jord-vegen 461 7039 TRONDHEIM			
Annen info:				

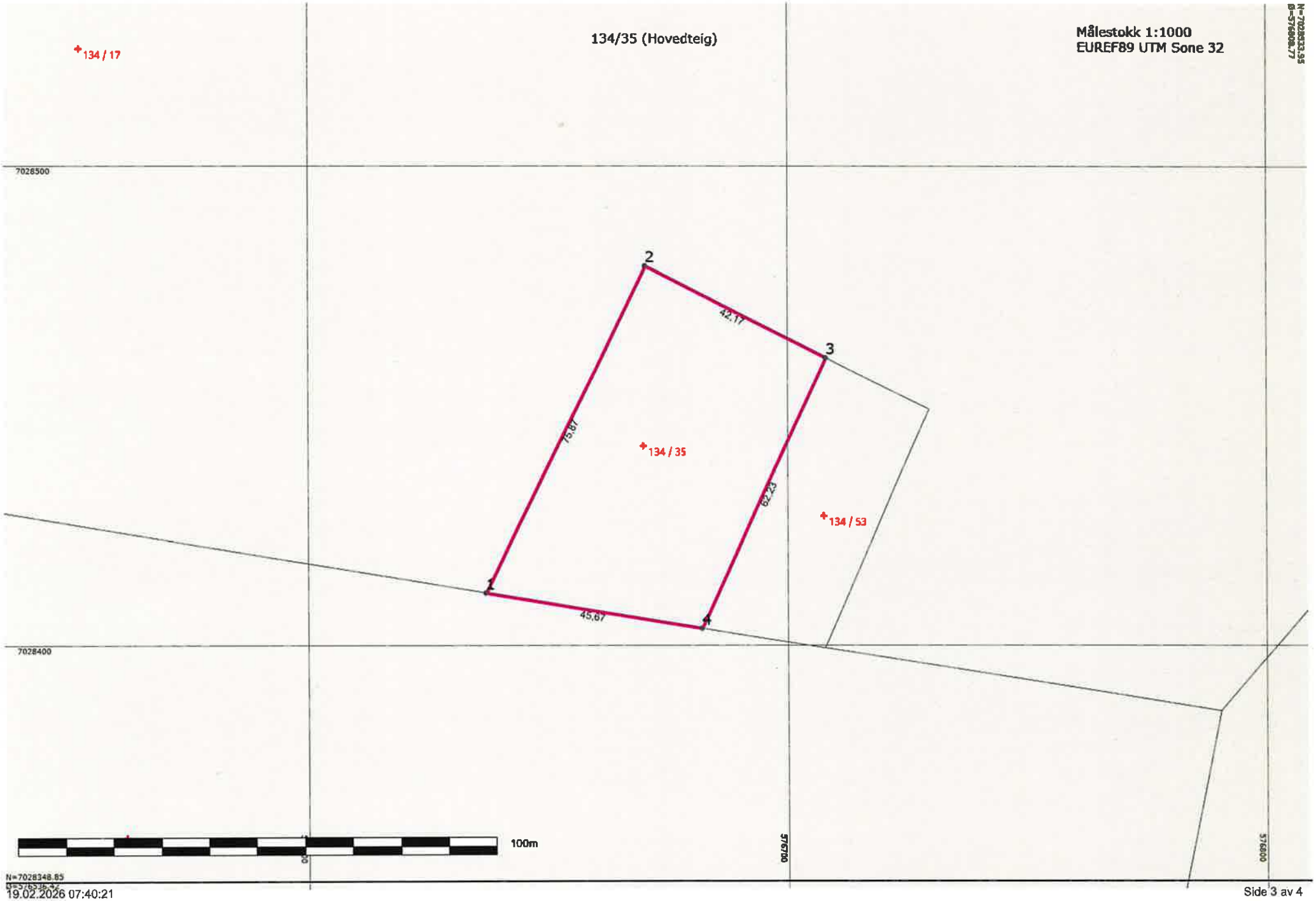
Målestokk
1:1000

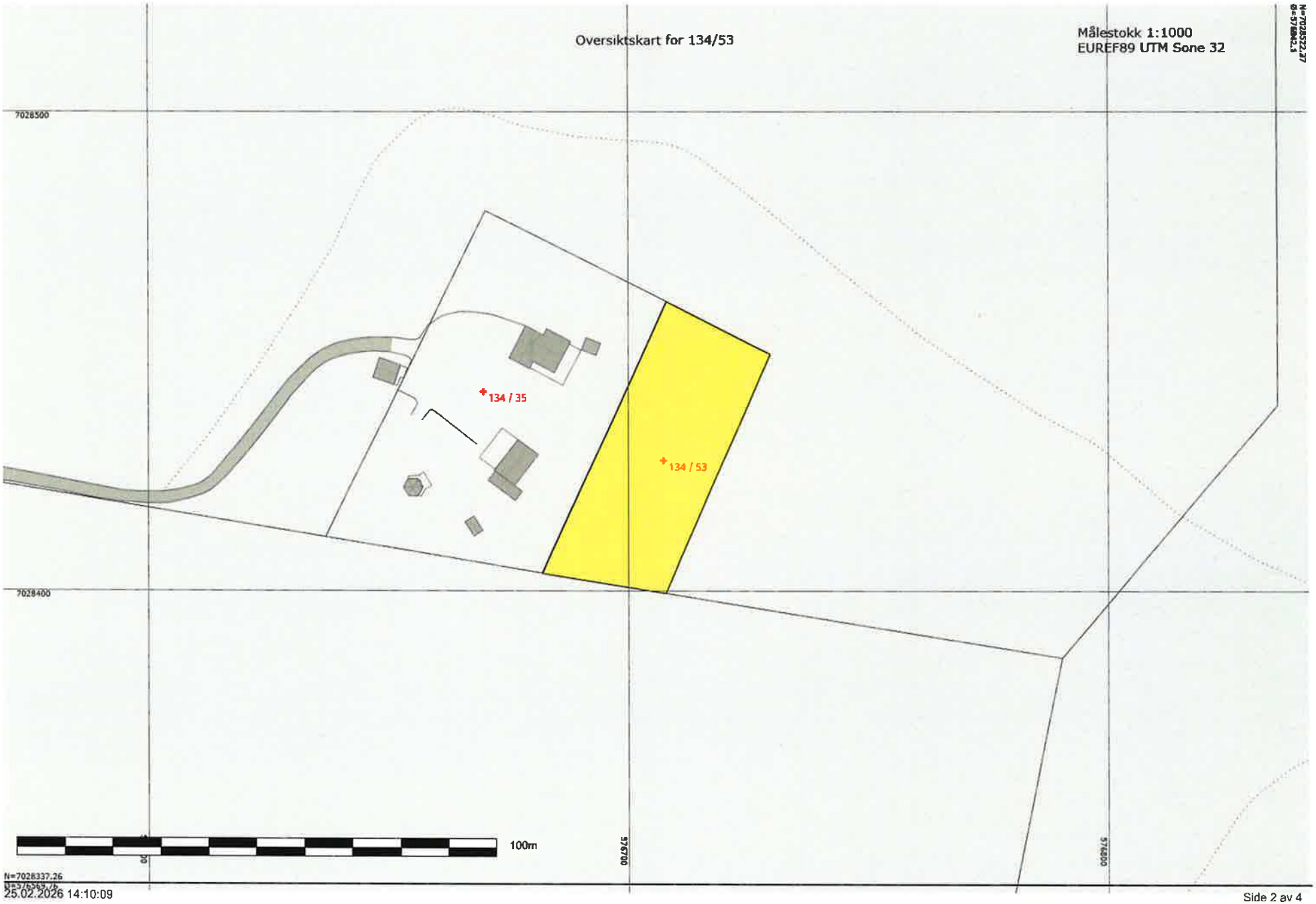


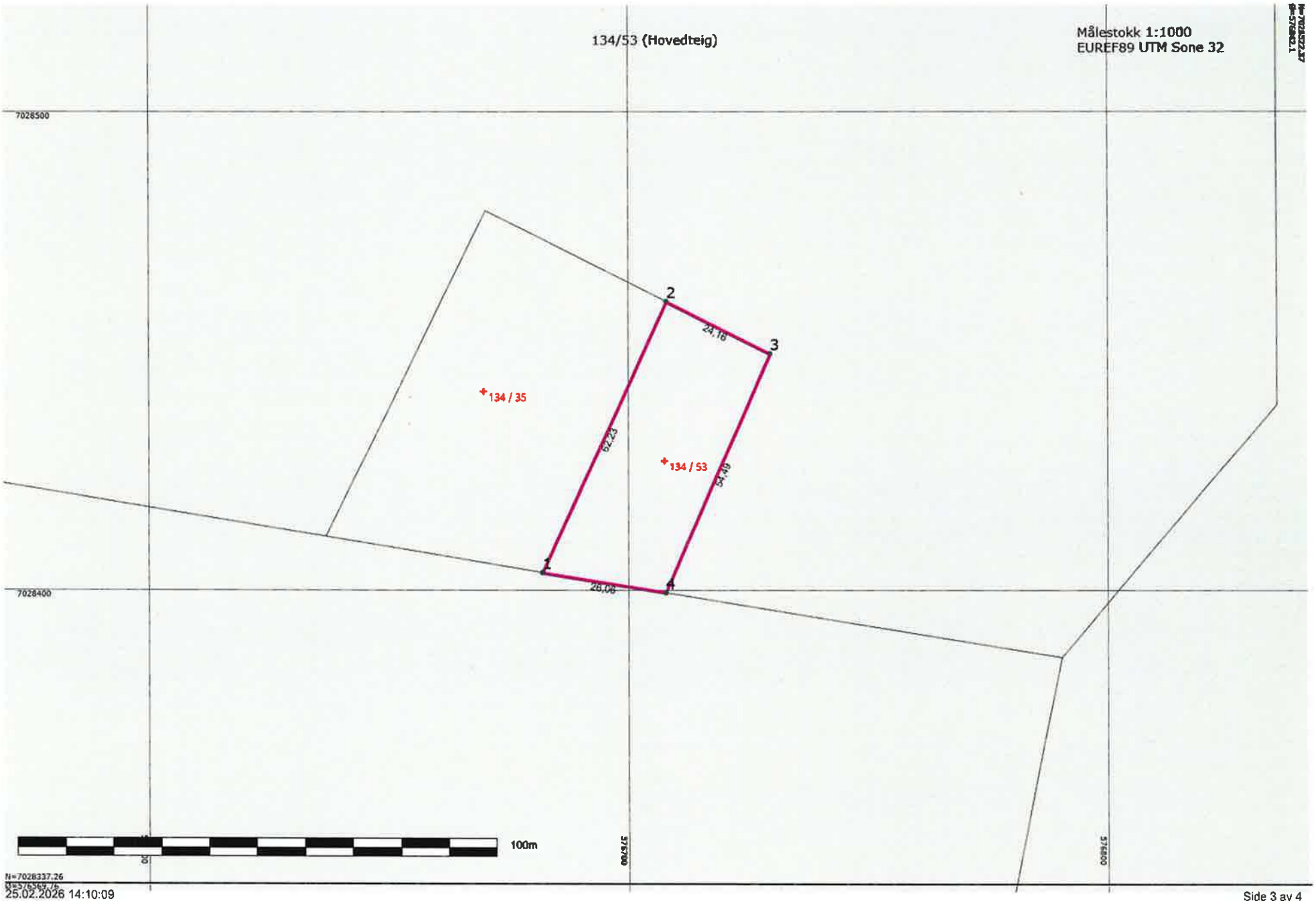
Tegnforklaring




Oversiktskart for 134/35
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7028626.51
Ø=576944.94
7028600
7028500
7028400
7028300
134 / 17
134 / 35
134 / 53
134 / 18
134 / 1
576600
576700
576800
576900
100m
N=7028256.29


134/35 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7028833.95
Ø=576608.77
134 / 17
7026500
2
42.17
3
75.87
134 / 35
62.23
134 / 53
1
45,67
4
7028400
100m
576700
576600
N=7028348.85
Ø=576536.42


Oversiktskart for 134/53
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7028500
7028400
134 / 35
134 / 53
100m
N=7028337.26
25.02.2026 14:10:09

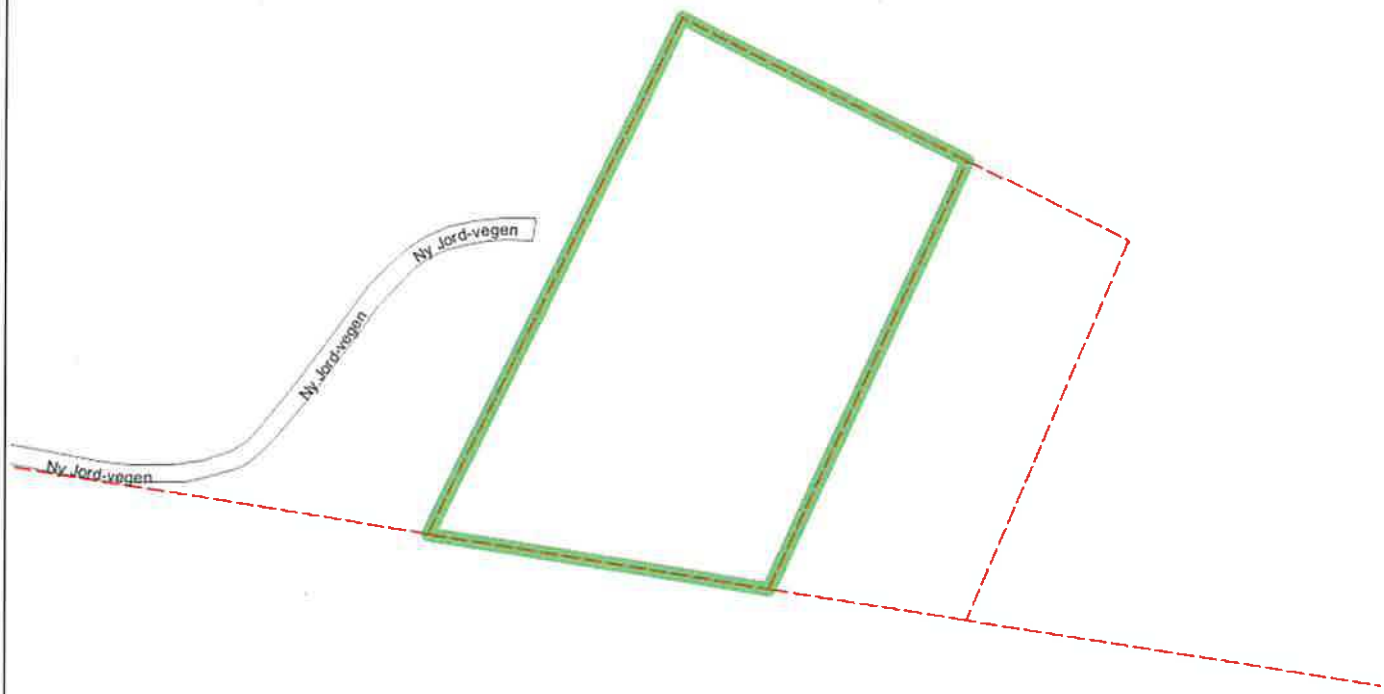

134/53 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7028500
7028400
134 / 35
134 / 53
1
2
3
4
24,16
67,23
54,49
26,08
100m
N=7028337.26
25.02.2026 14:10:09

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ny Jord-vegen 461 7039 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Veg

Privatveg gatenavn .

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**134**	**35**	**0**	**0**	Ny Jord-vegen 461, 7039 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
		2970.43m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		2970.43m^2
Hensyn friluftsliv	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	2970.43m^2
Nedslagsfelt drikkevann	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	2970.43m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

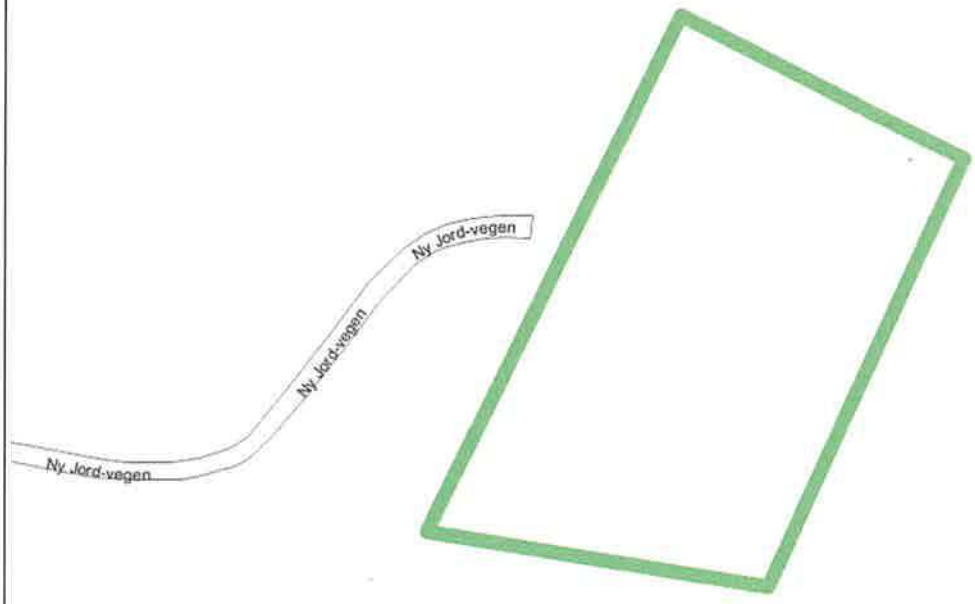
Det tas forbehold om feil og mangler.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ny Jord-vegen 461 7039 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

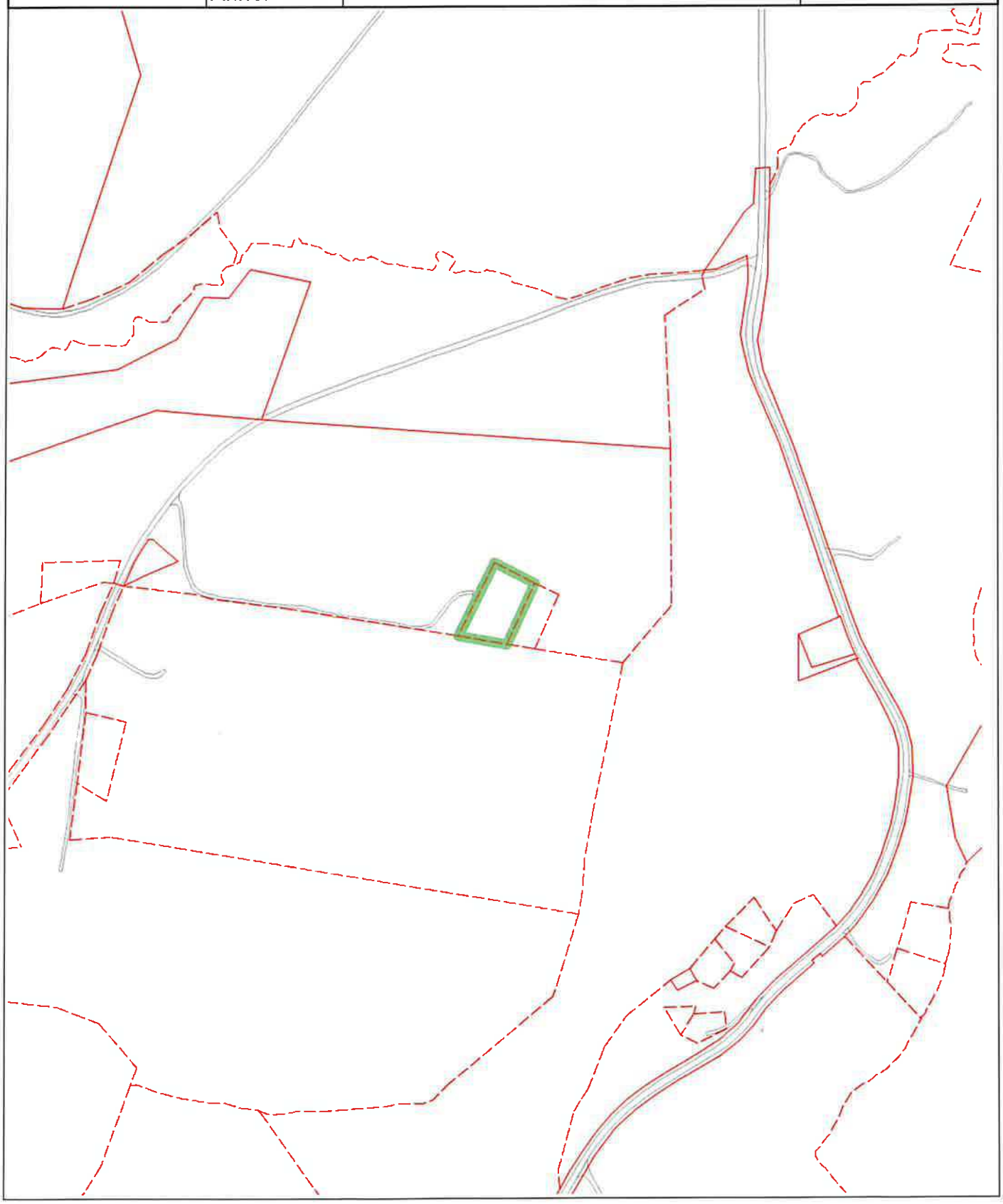
Privatveg gatenavn .

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

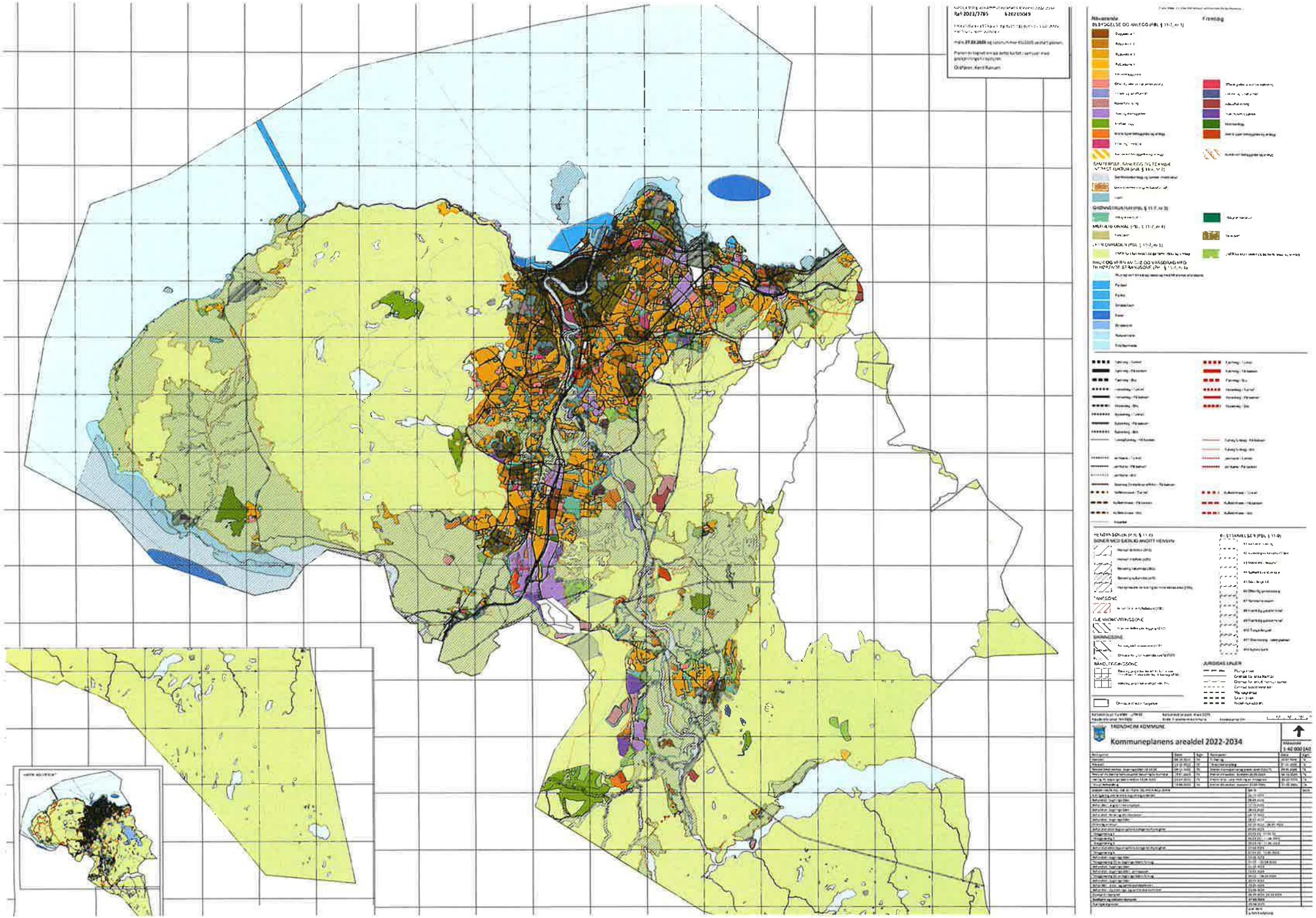
Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ny Jord-vegen 461 7039 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Nedslagsfelt drikkevann
- Drikkevann
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Område med innsigelse
- LNFR


Ref 2023/7785 620210049
Nåværende
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
Forslag
SAMFERDSEL, ANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
MILJØ OG ORNAM. (PBL § 11-7, nr 4)
LANDBRUK (PBL § 11-7, nr 5)
HENSYNSSONER (PBL § 11-8)
SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
BESTEMMELSER (PBL § 11-9)
JURIDISKE LINJER
TRONDHEIM KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
1:40 000 [A0]

Dok.nr. 211 dagbokført 6/1-77
Trondheim byskriverembete

Trondheim 4/1-77.

Undertegnede Justin Sjøhaug gir herved eiere av Einumlia gnr. 134, bnr. 35 , Heidi og Bjørn Lamøy rett til å bruke vei over eiendommen Einum gnr. 134, bnr. 17.

Heidi og Bjørn Lamøy forplikter seg selv til å holde veien i stand.

Undertegnede gir også Heidi og Bjørn Lamøy brønnrett med adkomststi og pumpehus.

Verdi kr. 500,-

Heidi Lamøy
Bjørn Lamøy

Justin Sjøhaug
Astrid Sjøhaug

Skjemp kr. 5,-

DAGBOK NR. 01309 | DAGBOK FØRT 31.1.72
TRONDHEIM BYSKRIVERKONTORET

OVERENSKOMST

mellom

Justin Sjøhaug

og

Trondheim Elektrisitetsverk

1. Trondheim Elektrisitetsverk får med dette tillatelse til å føre opp et transformatorarr på eiendommen Einum gnr. 134 bnr. 17 i Trondheim. Stolpene reises i grenseskillet med eiendommen Engelsåsmoen med en ½ part på hver av eiendommene. Høgspentlinjen fram til transformatoren berører eiendommen ved nærføring i ca 100 m lengde.

2. Elektrisitetsverket forbeholder seg rett til å forby at det i en avstand av 6 m fra ytterste strømførende ledning oppføres hus eller andre innretninger som strider mot Statens forskrifter for elektriske anlegg. Dog kan mindre viktige bygninger som skur, små løer og hønsehus, drivhus o.l. samt garasje for 1 eller 2 biler, plassert i en avstand av minst 5 m fra andre bygninger føres opp under linja under forutsetning av den direkte avstand mellom ledninger og bygning i ugunstigste tilfelle ikke er mindre enn 5 m.

3. Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen som linjen går over og kan fritt disponere denne til dyrking og beite. Fruktdyrking kan tillates når trærnes høyde ikke overstiger 3 m.

4. Elektrisitetsverket forplikter seg til å sette istand gjerder som er revet ved linjearbeide og fjerne tiloversblevne materialer o.l eller linjebyggingen og senere ved vedlikehold og reparasjoner.

5. For disse rettigheter betaler elektrisitetsverket en gang for alle kr 500,-.

6. Denne avtale kan ikke sies opp av grunneieren. Omkostninger ved stempling og tinglysing av overenskomsten bæres av elektrisitetsverket.

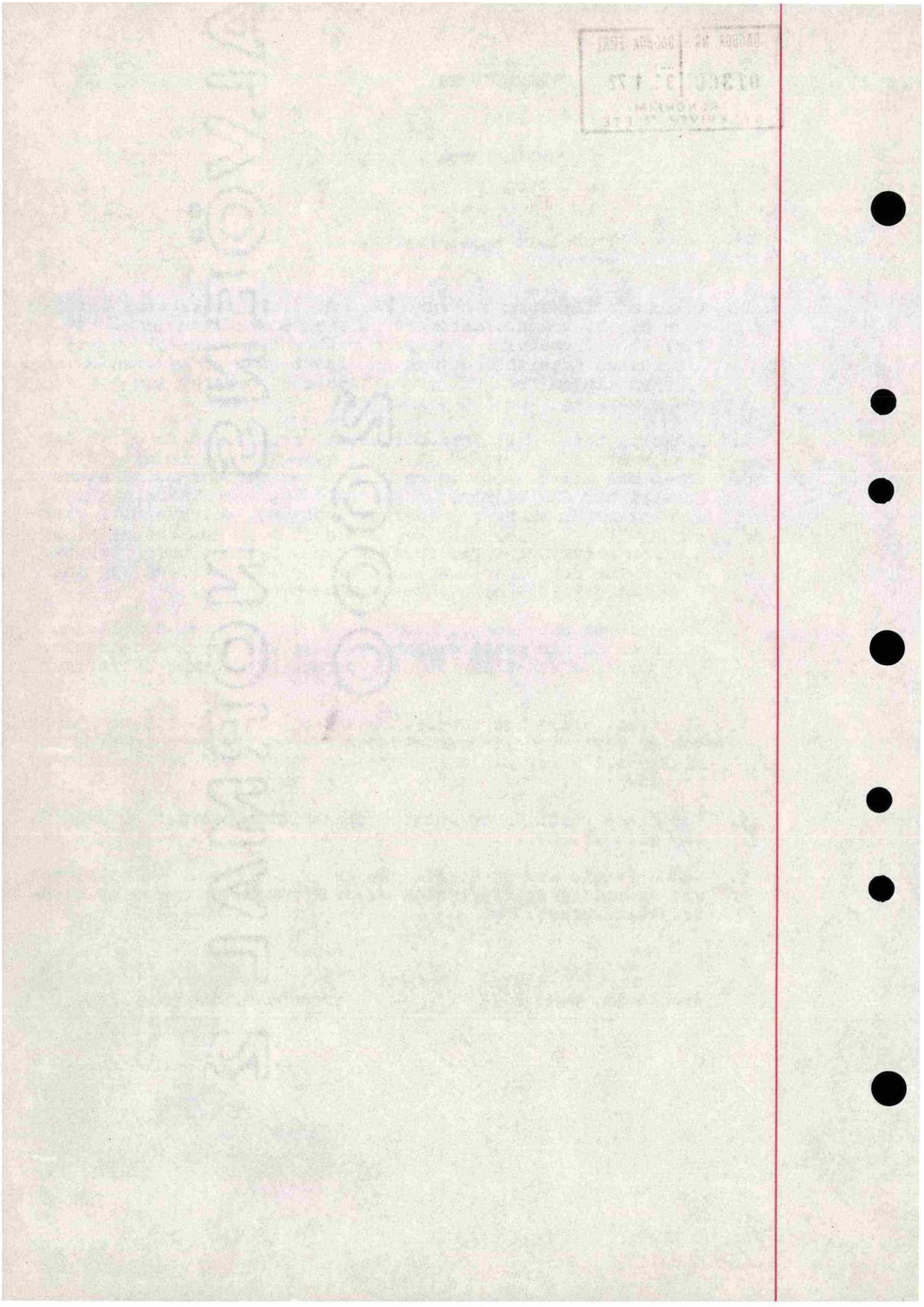
Trondheim, den

Justin Sjøhaug

Trondheim, den 26.1.72

Trondheim Elektrisitetsverk

Thorvald Hordnes



Dagbok nr. 180 1951.
Strinda og Selbu sorenskriverembede
Til innhetting i grunnboka

Stempelmerke kr. 15.00.

Nr 41 a.
Forlagt av SEM & STENERSEN A/S, Oslo
Enerett 5—43

10/1.

Skjøte.

Undertegnede Karl Johansen,

født 15/2. 1892,
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Osvald Hagen, Trondheim,

født 21/2. 1909
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Einumlia, gnr. 134, bnr. 35, skyld öre i Strinda

~~*gnr. bnr. av skyld mk.*~~ *herred*[1])

~~*matr.nr.*~~ [1])

for en kjøpesum stor kr. 1.500.-kronerfemtenhundre oo/1oo---------

som er avgjort på omforenet måte. Kjöperen og mulige senere erververe har rett til vei fra hovedveien til "Einumlia" over bnr. 17 "Einum"s grunn.

Trondheim, den 18/12.5o. Karl Johansen
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Karl Johansen har underskrevet ~~*har underskrevet*~~ *dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

Bjarne Halvorsen
o.r.sakförer.

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Trondheim *den* 18/12. 1950.

Til vitterlighet

1. Bjarne Halvorsen o.r.sakförer — Karen Johansen.
2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Bjarne Halvorsen
o.r.sakf.

OB/ar

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/302385/107
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 09:36

7 =

Stempelmerke kr. 5.00.

Dagbok nr. 2385 57.
Strinda og Selbu sorenskriverembede

17/4

Erklæring.

Undertegnede Karl Johansen, Einum, Strinda, gir herved Justin Sjöhaug, Einumsli, Strinda, rett til vei fra hovedveien over min eiendom Einum, gr.nr. 134 br.nr. 17 i Strinda til hans eiendom Einumsli gr.nr. 134 br.nr. 35 i Strinda.

verdien av omhandlede veirett settes til kr. 400

Trondheim, den 14. april 1951.

Karl Johansen

Vi bekrefter herved at Karl Johansen har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Justin Sjöhaug

Bjarne Halvorsen

M/a.

side 634.

8. Kjøperen forpliktar sig til å ta fast bopel på bruket innen 3 års forløp, samt til i de første 10 år å dyrke ordentlig opp minst 3 dekar årlig av brukets dyrkningsjord. Dette blir å kontrollere av Strinda jordstyre. Skulde særlige omstendigheter være tilstede som vanskeliggjør opfyllelsen av denne forpliktelse kan jordstyret for enkelte år helt eller delvis fritu kjøperen for denne opdyrking mot at tilsvarende større areal opdyrkes i de gjenværende år av perioden.

9. Eiendommens bebyggelse utføres av kjøperen, efter planer godkjendt av det offentlige.

10. Opfyller ikke kjøperen de i denne kontrakt nevnte forpliktelser, eller i tilfelle salg m.v. i de første 10 år efter kjøpet har Strinda kommune forkjøpsrett til bruket for en pris svarende til hvad der oprinnelig er betalt, hvad bruket efter overtagelsen er økt i verdi som jordbruk. Dette avgjøres i tilfelle av tvist endelig av en skjønsrett bestående av 3 mann, hvorav hver av partene oppnevner en og sorenskriveren den 3. der fungerer som formann.

I dette tidsrum må heller ikke bruket bebyggtes uten det offentliges samtykke.

11. Foruten hvad der er omhandlet i nærværende kontrakt og i skyldelingsforretningen, overdras eiendommen med de rettigheter og herligheter den har tilhørt selgeren.

Nærværende kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav selger og kjøper erholder hver sitt eksemplar.

Vedtatt av formannskapet i

møte 21/3 - 1930.
Strinda formannskap den 22/3-1930.

Jonas Emarbø. (sign.)

Som kjøper:
Anton Johansen. (sign.)

Tså vitterlighet:
O. Skjønberg.
I. Vanvik.

Rett avskrift bekreftes:

Aktstk. Tgl. 12/9-1930. side 635

Kjøpekontrakt.

Nr. 24.

Undertegnede Karl Johansen kjøper herved av Strinda Kommunes kolonisasjonsfelt, Engelsåsmarka i Strinda herred, parsell nr. 2 - Einum - gnr. , bnr. av skyll mark 0.18 for en kjøpesum av kr. 2.200.oo-to tusen to hundrede kroner, og forøvrig på følgende vilkår:

1. Solget skjer i henhold til den av Strinda kommunes bureisingskomite utarbeidede utparsellerings plan avsatt på det over kolonisasjonsfeltet utarbeidede kart og hvorefter merkerne er avsatt i marken ved skyldsetningsforretning av 25. november 1929.

2. Kjøpesummen erlegges kontant edsmart Kån i Sm.bruk - og Boligbanken fåes utbetalt.

3. Kjøperen utmreder stempel og tinglysningsgebyr, mens andre omkostninger ved tilskjølingen skal være ham uvedkommende. Skyldsetningen bekostes av Strinda kommune.

4. Kjøperen svarer fra 1. januar 1930 eiendommens skatter, byrder og øvrige utgifter. (Skulde utgifter iflg. dette punkt før 1/1-1930 utredes av Strinda kommune.)

5. Med hensyn til gjerdehold har kjøperen de forpliktelser som påhviler ham iflg. gjerdeloven og kjøpekontrakten.

6. Kjøperen tilpliktes å holde vedlike i sin helhet de av det offentlige optatte kanaler som går over bruket samt halvdelen av den som danner grensen mot nabo. Forøvrig skal han holde vedlike det han tildelte veistykke i Engelsåsmarka, samt den utgard som ved kjøpet finnes på parsellen og hvis vedlikehold påhviler eiendommen.

7. Salg av trevirke og ved fra bruket de første 10 år må ikke finne sted. Avfall fra dyrkningsfelt kan dog selges med bureisingskomiteens eller kommunens samtykke.

8. Kjøperen forpliktar sig til å ta fast bopel på bruket innen 3 års forløp, samt til i de første 10 år å dyrke ordentlig opp

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ny Jord-vegen 461, 7039 Trondheim
Gnr. 134, Bnr. 35 og Gnr. 134, Bnr. 53, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260027

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@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.
