PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

SANDBAKKVEGEN 12B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegninger

Byggesak og byggetegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Infoskriv ferdigattest og midl.brukstillatelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260045

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunnar A Stamnes Rugsveen	Maria Stamnes Rugsveen

Gateadresse
Sandbakkvegen 12B

Poststed	Postnr
HEIMDAL	7072

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtid

Polise/avtalenr.: 38001029

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: 164260045

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har byttet ut en flis med egeninnsats.
Arbeid utført av	Bademiljø, Slettås

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2020 og 2021 ble det skiftet rør under badet (gråvann fra kjøkken og bad)
Arbeid utført av	Bademiljø og Slettås

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er ingen "vanlig" kjeller i huset og dermed er det ikke drenert på vanlig vis rundt huset. I krypkjelleren har det vært innslag av fukt uten at dette har vært et problem (har satt inn en avfukter som følger med huset).

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

Beskrivelse	Gulvene i huset er skjeve.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lysekrone i stue og gang. Desentralisert ventilasjon i alle rom El bil lader Lys og stikkontakter ute
Arbeid utført av	Gaula 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

Beskrivelse	Satt opp av Gaula elektro i 2021.

Document reference: 164260045

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Drenering er utført ved egenarbeid (gjort på "gammelmåten" ved at takrennene er ført vekk fra bygget under bakken og lagt i en stor mengde grus). Det er sandgrunn og ingen vanlig kjeller, dermed er det gjort på denne måten fremfor moderne drenering.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Hele utsiden av huset er totalrenovert i 2021. Det omfatter alt av tak, vinduer og fasade. Platting er satt opp ved egeninnsats.
Arbeid utført av	Team Expert

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

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

Beskrivelse	Utført

21.1 Radonmåling

År	2019
Verdi	21-24, ingen tiltak nødvendig i følge rapport.

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

Document reference: 164260045

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164260045

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Rugsveen	6b610dd692757d43c4f3f da50f4405feca661988	13.04.2026 06:59:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Rugsveen	d1a5c9835f69448067fcd 9ad7dbe3f11a9cd5d2e	13.04.2026 07:02:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260045

→ 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

Sandbakkvegen 12 B

7072 HEIMDAL

5001/313/20/0/0/0

Rapportdato

15.04.2026

TG 0	1
TG 1	10
TG 2	5
TG 3	0
TG IU	0

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0/0

Befaring utført den 14.04.2026 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.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

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.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

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.

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.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

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.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

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: Sandbakkvegen 12 B , 7072, HEIMDAL

Matrikkel: 5001/313/20/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1910

Tomt: 533.40 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Gunnar Alexander Rugsveen, Maria Rugsveen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med hoveddel oppført i 1910 og tilbygg mot nord fra 1962 etter datidens gjeldende byggeskikk. Boligen har 1. etasje og 2. etasje/loft. Hoveddel av bygget er oppført med trebjelkelag over murt og pusset teglsteinsmur (del mot nord har støpt plate i byggegrop, grunnmurer av støpt betong), yttervegger av laftet plank utvendig kledd med liggende trepanel og har saltak med 2 stk. takopplett med sperrer som bærende konstruksjon og er utvendig tekket med granulerte metallplater.

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:

- Boligen ble innvending oppusset/renovert i 2016. - Utvendig kledning skiftet ut i 2020. Alle fasader etterisolert 20 - 30 cm. - Alle vinduer skiftet ut i 2019/2020. - Takktekking skiftet ut i 2020.

Øvrig informasjon om oppdraget

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.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
88 m^2	0 m^2	88 m^2	96 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, trapperom/gang, stue, 2 soverom, kjøkken, bad/vaskerom.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

2.etasje/loft

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
55 m^2	0 m^2	55 m^2	60 m^2
Beskrivelse primærrom Gang/trapperom, stue, 2 soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
143 m^2	0 m^2	143 m^2	156 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.

1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
88 m^2	0 m^2	0 m^2	97 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, trapperom/gang, stue, 2 soverom, kjøkken, bad/vaskerom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

2.etasje/loft			
BRA-i 55 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, stue, 2 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Frittstående bod			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 8 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 143 m^2	**BRA-e** 8 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 97 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 151 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet i grovkjeller er ikke medregnet da takhøyden er under 190cm.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

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.

5 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. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Drenering: Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller. Det er kun en grovkjeller under deler av 1.etasjen.

Bad/vaskerom - 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. TG 2 settes på bakgrunn av alder og tilstand på sluket.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. 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. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Boligens rom har romventiltorer som veksler mellom tilluft og avtrekk.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

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?
Ja

Kommentar:
Selger har dokumentasjon på alt som er uført etter 2017. Dette ble framlagt på befaringsdagen.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
13.04.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
De to soverommene i 1.etasjen er beskrevet som salong i tegningene fra 1961.

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

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

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:
Blokker, Støpt grunnmur

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. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss. 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.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

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?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller. Det er kun en grovkjeller under deler av 1.etasjen.

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.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

5 Yttervegger / fasader

TG 1

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 samt etterisolering av alle fasader i 2020.

Fasade
Liggende trekledning

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert. Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning.

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.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

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 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Innerdører er lakkerte. Verandadør i tre med 3-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Alle vinduer skiftet ut i 2020. Ytterdør skiftet ut i 2020.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

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:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Rekkverket er i PVC-plast og er vedlikeholdsfritt. Trenger kun vasking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

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 loftsetasjen. Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger. Konstruksjonen ble åpnet opp og det ble skiftet ut taksperrer og taktro i 2020.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

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 etablert i 2020.

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.
Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen.

Levetid:

- Normal tid før omlegging av granulerte aluminiumspanner 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.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

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.

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.

11 Bad/vaskerom - 1.etasje

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble pusset opp i regi av forrige eier i ca. 2017.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

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 23 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

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

Kommentar:
Soilsluk med klemring under dusjkabinett. Ingen synlig mansjett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. TG 2 settes på bakgrunn av alder og tilstand på sluket.

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 men mangler spalte under dørblad for tilluft.

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

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.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

12 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, Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Det er 2 piper i boligen. Den ene er ikke lengre i bruk. Den som er i bruk er en elementpipe som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet. Sotluke på stue i 1.etasjen. Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

13 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2

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

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

14 Trapp

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
Trapp

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

Kommentar:
Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

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, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

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.
Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

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

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

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:
Interne vann og avløpsrør skiftet ut ifm oppussing av våtrom og kjøkken i 2016/2017.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 2011 er installert i grovkjelleren.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
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. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.
Boligens rom har romventiltorer som veksler mellom tilluft og avtrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler utskiftning av eldre kobberrør og avløpsrør i soil i boligen.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

Levetid:

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

17 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:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Kjøkken

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er skiftet ut innmat i sikringskapet i regi av forrige eier i ca. 2016/2017

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

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.

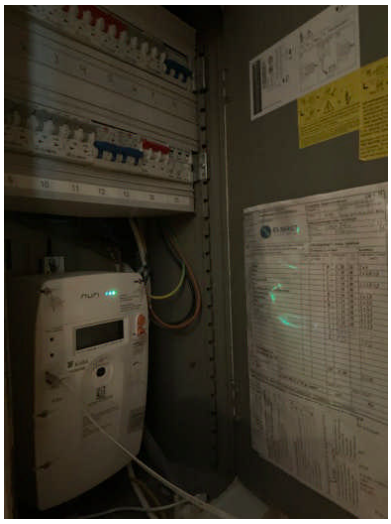
Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert før 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

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.

SANDBAKKVEGEN 12 B - 5001/313/20/0/0

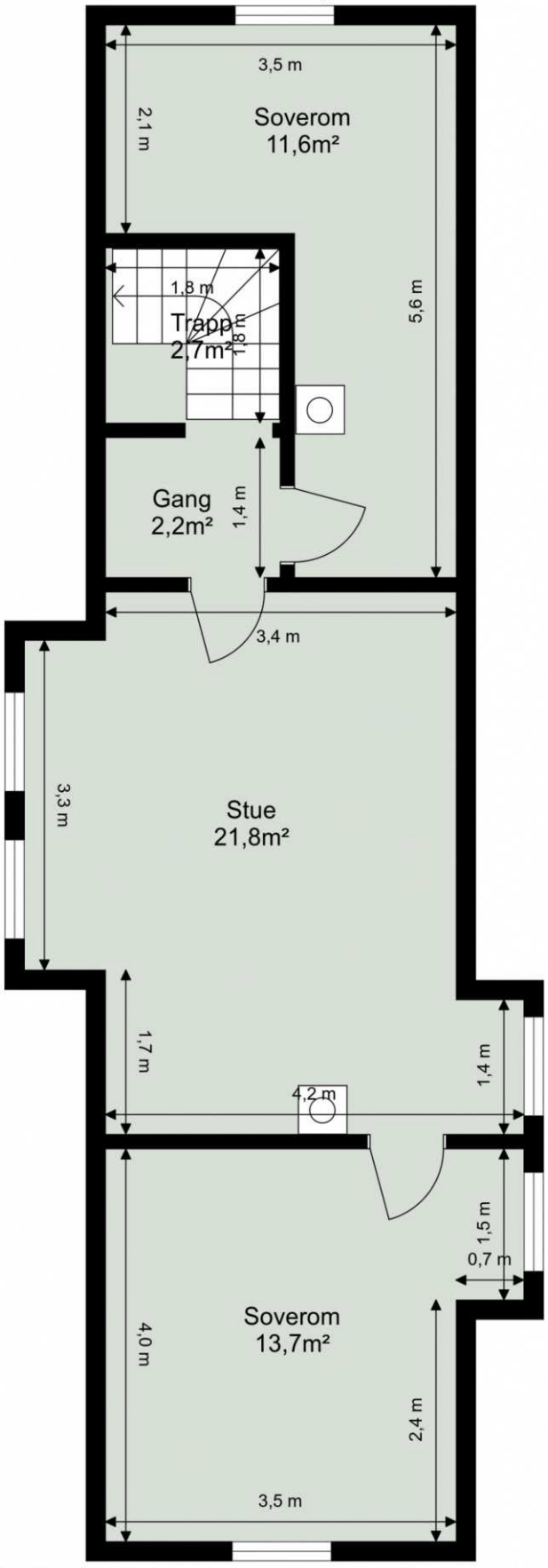
Bilde



Gjetnes takst

Sandbakkvegen 12 B

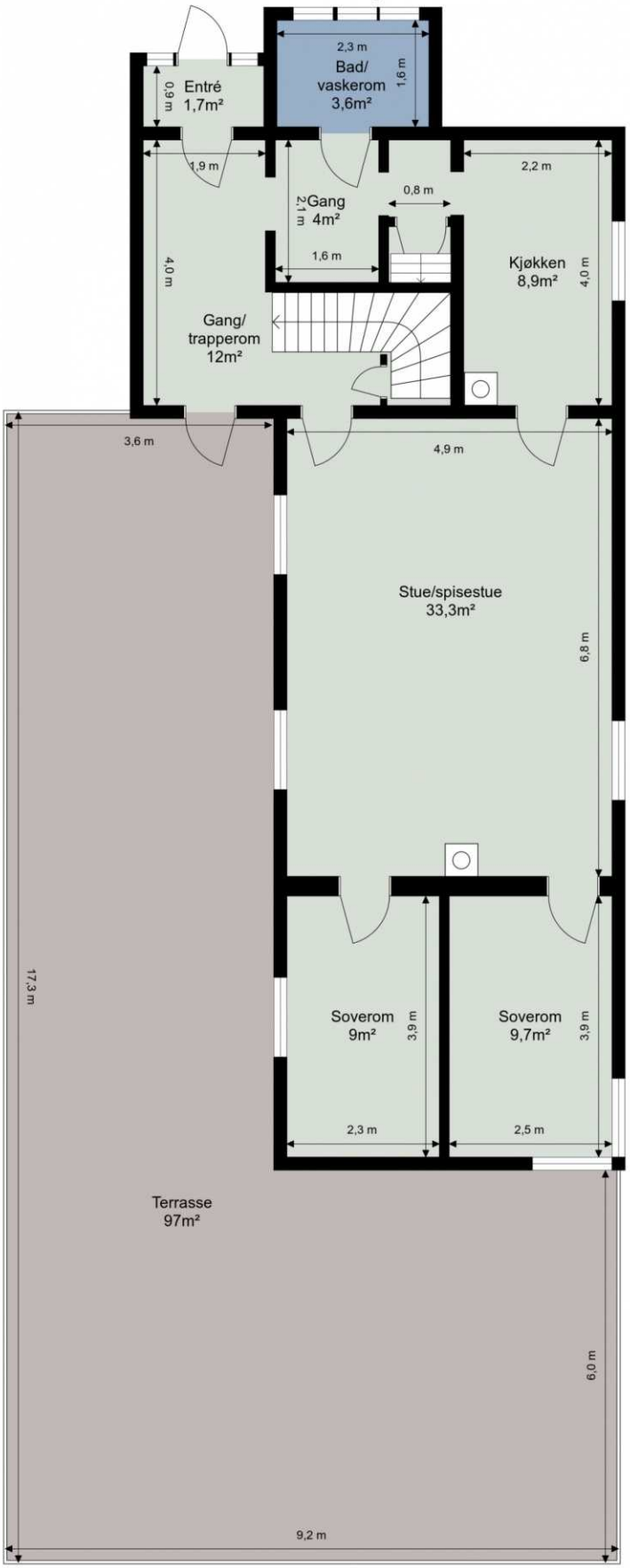
2. etasje



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

Sandbakkvegen 12 B

1. etasje



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

T.B.j.nr. 96/61

Nr. 146.
På lager: Sem & Stenersen f. Oslo
12—59.

Jørgen Olsen.

Byggemelding.

Til Tiller Bygningsråd Brattemsv. 10.

Med dette meldes at det på gårds-nr. 313/47 bruks-nr. 2e (Klæbuvn. 22)

parsell av Johan Kvenild ved

skal utføres byggearbeider i samsvar med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger Sit.plan M- 1/2oo
Planer, Fasader og snitt M - 1/5o

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 85 + 17tilb. m²
Uthus 77 m² tilsammen 179 m²

NB : Anmeldelsen gjelder tilbygg 17 m²

Bygningens bestemmelse Tilbygg til belighus.

Bygningens høyde Se snitt

Etasjenes antall og høyde 1 etasje. ca. 2,3o m Ok.gulv til Uk. himling. (se snitt)

Grunnens beskaffenhet sand.

Kloakk og drenering Kloaett føres via septiktank til eksisterende kloakk-opplegg. Ingen drenering.

Fundamentering og kjellermurer Fundamenter støpes i betongb(E) til 1,7o meter under terreng.

Isolasjon
Vegger: Diff.tett papp innvendig. 1ocm. mineralull mellem stender. 2 lag isbjørnpapp utvendig.
Tak: Difftett papp mot rom. 15 cm. mineralull matte Forhudningspapp.
Gulv: Difftett papp mot rom. 1o cm.mineralull matter (filt) papp.

Bygningsmateriale	**Lett bindingsverk (4")** **Utvendig panel 1" liggende og stående** **Innv. " 1" stående i hall** **" " 3/4" panel med hårde plater 1 bad.** **" " 3/4" " i himling** **Gulvbord av 5/4" i hall** **Gulv i bad som NBI (43) 4e m.** **Takbord: 1" tekkes med eternit og torv.**
Innredning i kjeller	**Ingen**
Innredning på loft	**"**
Trappeantall	**1 (14 trinn 19,5/23)**
Taktekning	**Papp, eternitt og torv**
Antall piper	**Ingen**
Antall tilhørende ildsteder	**Ingen**
Trukne røkrør	**Ingen**
Særegne konstruksjoner	**-**
Lokum	**-**

Stall, fjøs, grishus, hønsehus etc.

Heimdal, den 16. juni 1961.

Eierens navn:

Jørgen Olsen,

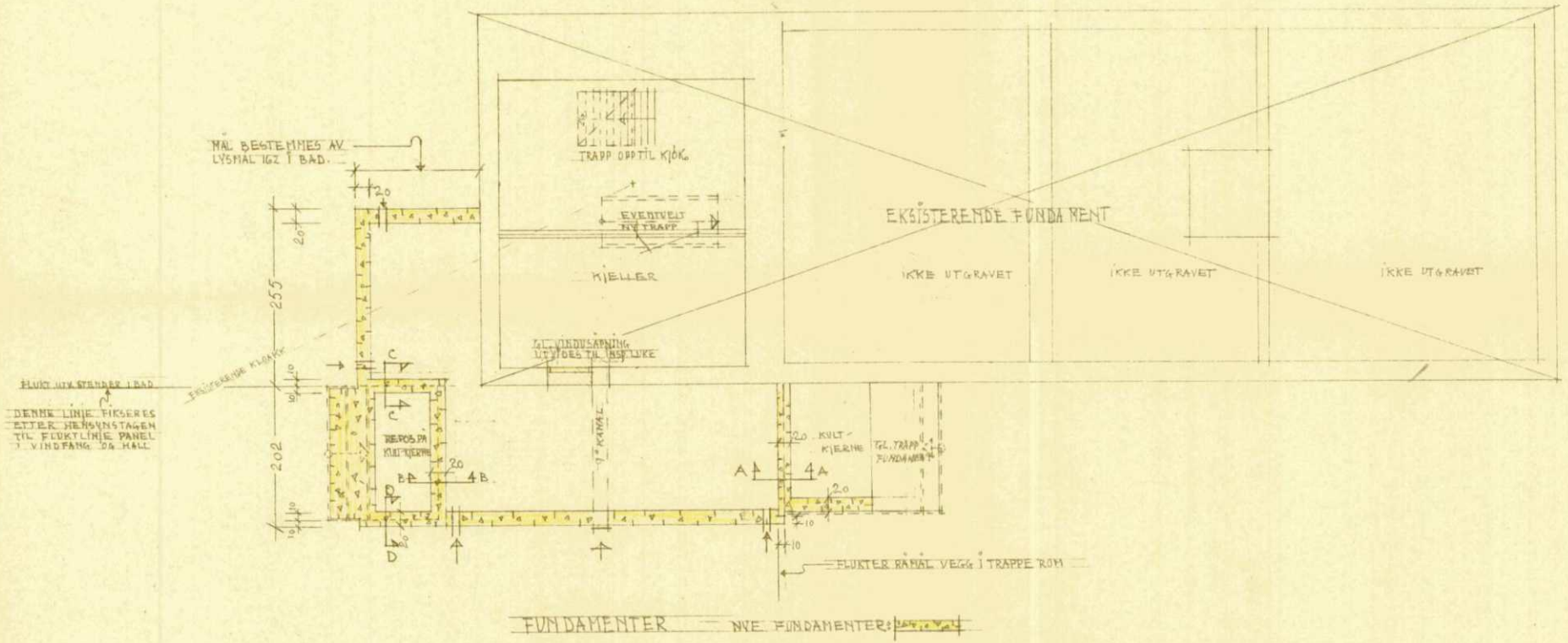
Melderens navn og adresse:

ark. Bjørn Andersen
Ole Vigs vei 3., Trondheim

Ansvarshavende:

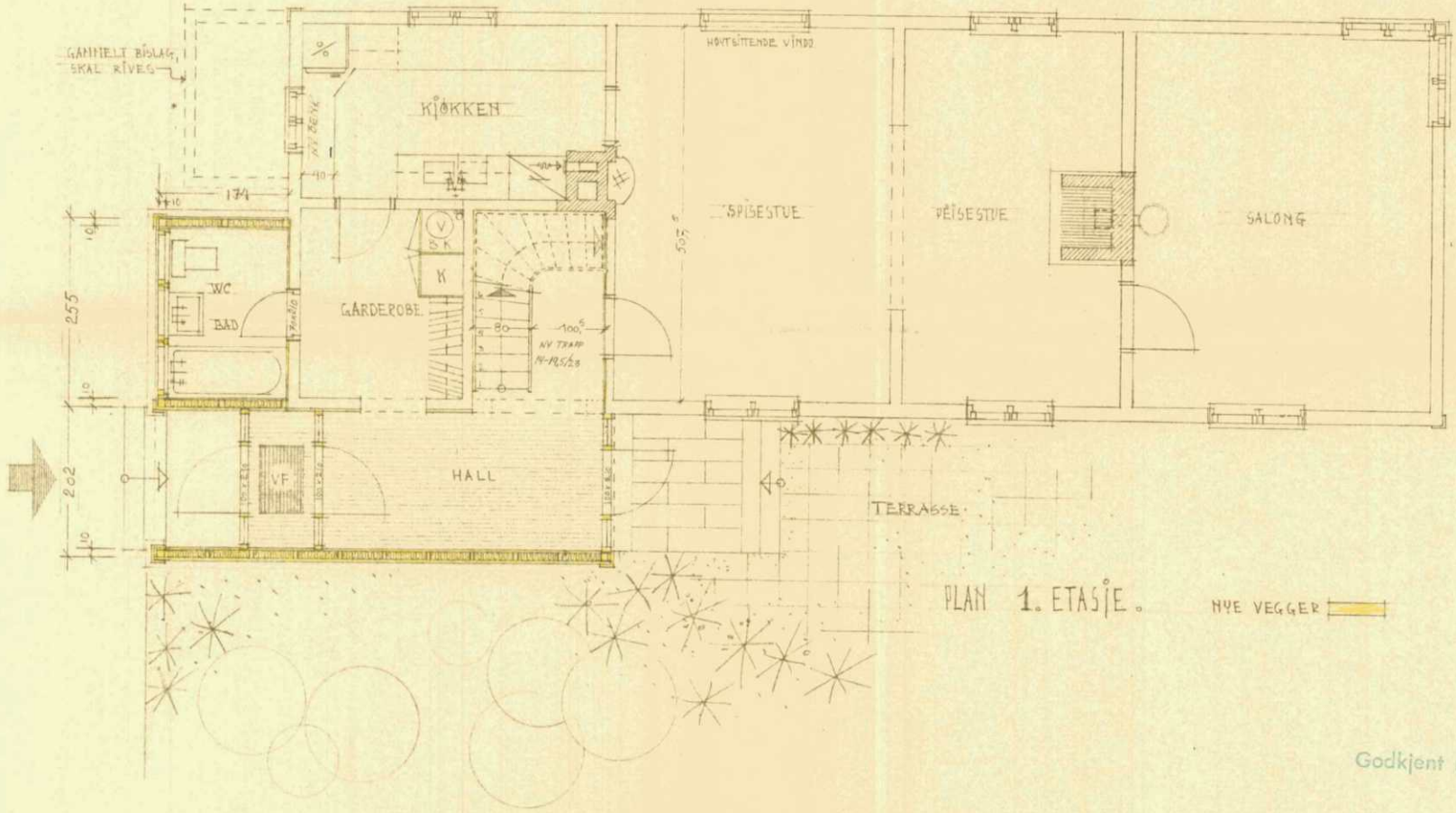
Godkjent med merknad 21/6-61

Planene godkjennes. Eieren gjøres oppmerksom på at han ikke har rett til erstatning for påkostningene når veien engang skal bygges.



Godkjent med merknad 21/6-61

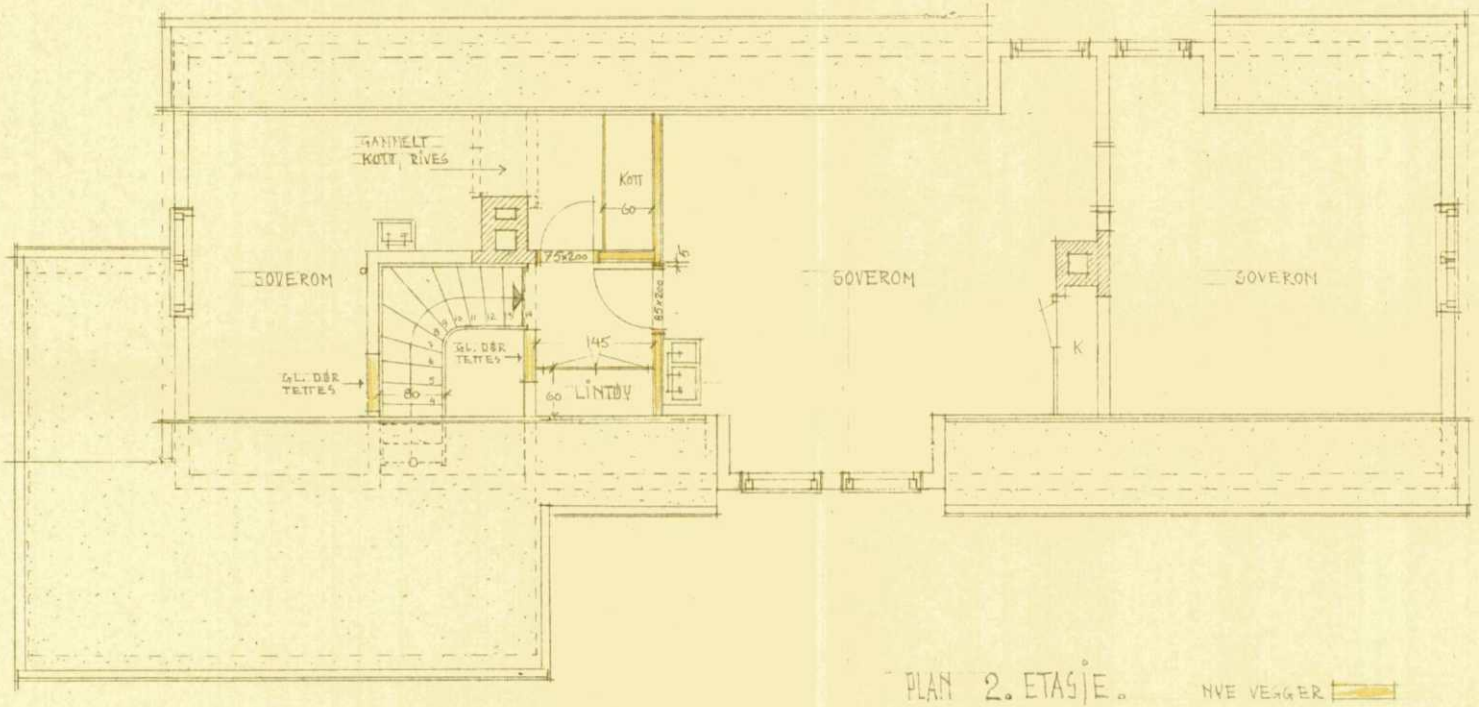
HR. JØRGEN OLSON — ENEBOLIG PÅ HEIMDAL — FORANDRING OG TILBYGG. — FUNDAMENT PLAN — MÅL 1/50 — TRONDHEIM 13/6—1961 — BJØRN ANDERSEN ARK. M.N.A.L.



PLAN 1. ETASJE. NYE VEGGER

Godkjent med merknad 21/6-61

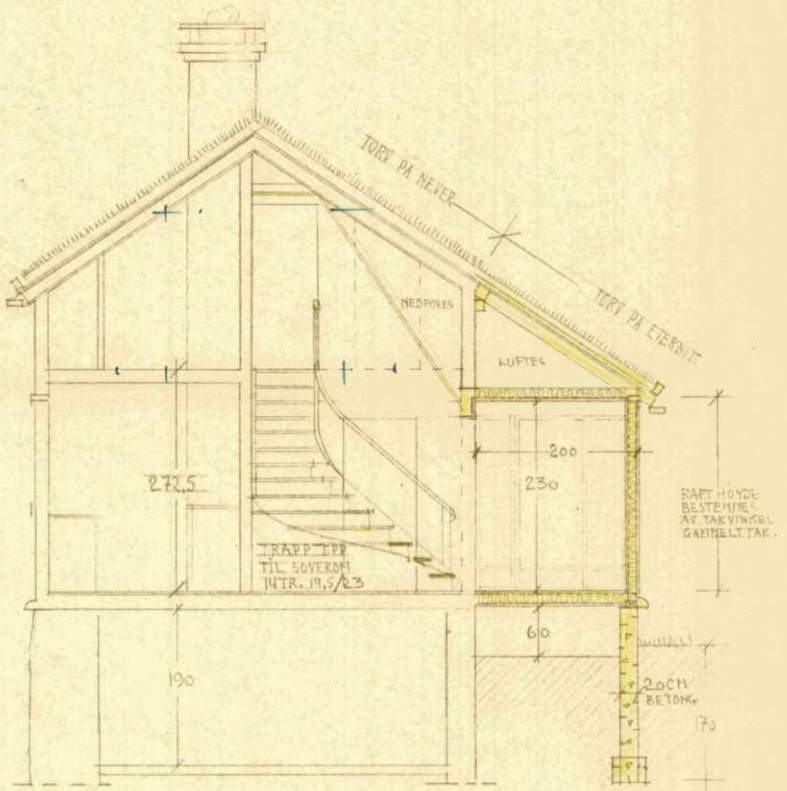
HR. JØRGEN OLSON — ENEBOLIG PÅ HEIMDAL — FORANDRING OG TILBYGG — PLAN 1. ETASJE — MÅL 1/50 — TRONDHEIM 13/6-1961 — BJØRN ANDERSEN ARK. M.N.A.L.



PLAN 2. ETASJE. NYE VEGGER

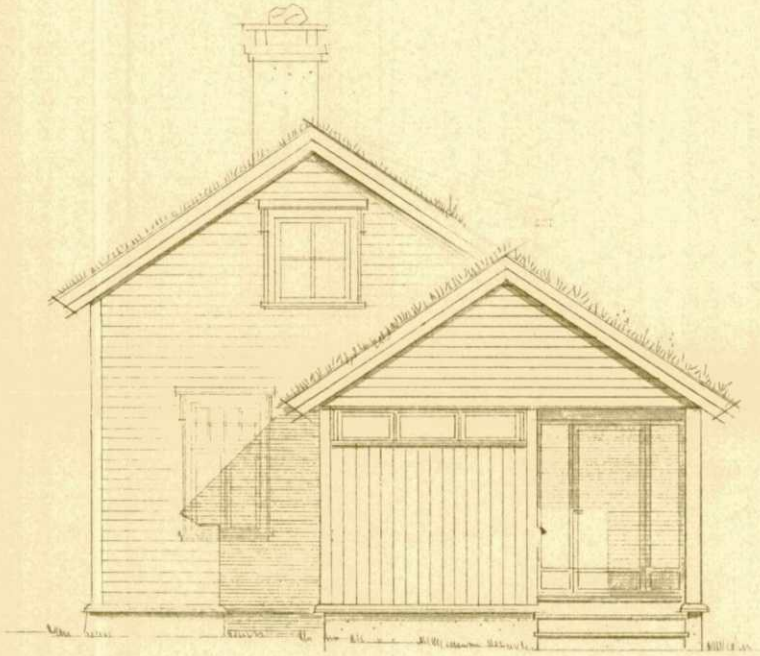
Godkjent med merknad 21/6-61.

HR. JØRGEN OLSON – ENEBOLIG PÅ HEIMDAL – FORANDRING OG TILBYGG – PLAN 2. ETASJE – MÅL 1/50 — TRONDHEIM 13/6-1961 – BJØRN ANDERSEN ARK. MNAL



SNITT

NYE VEGGER

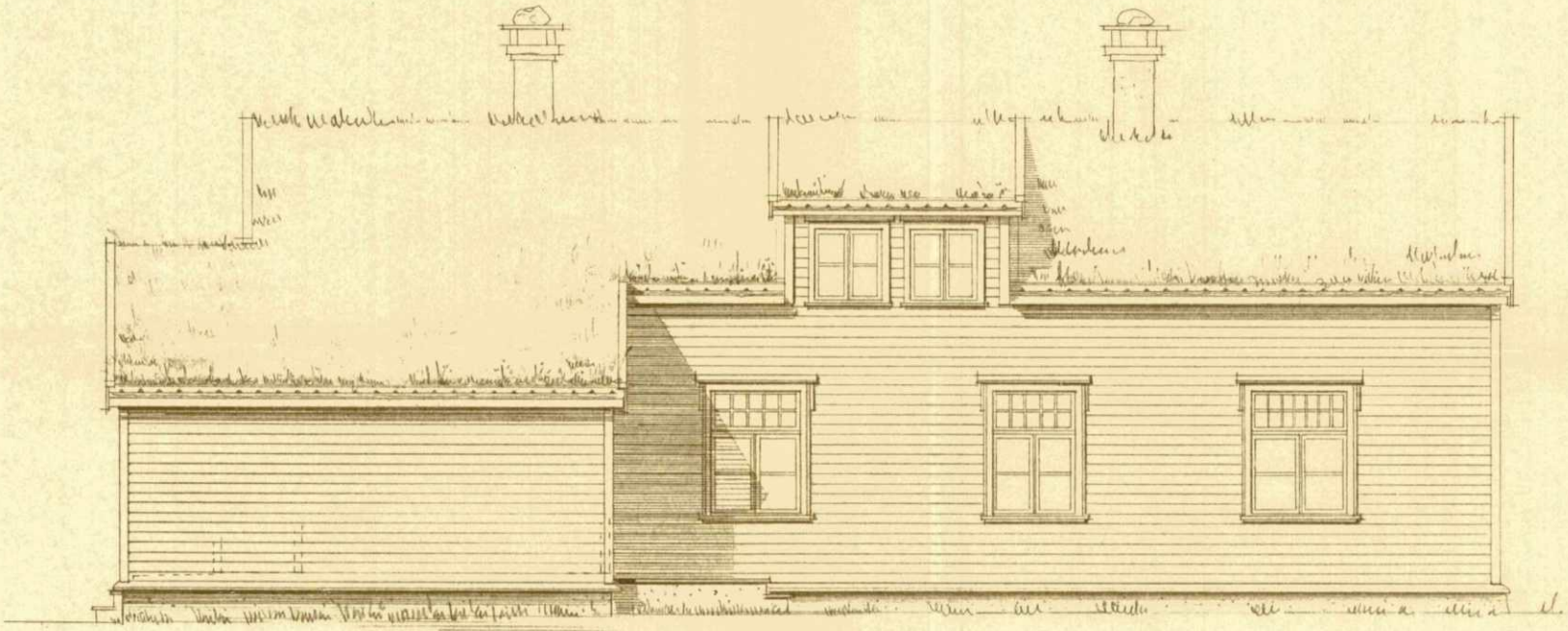


FASADE NORD-ØST

TILBYGG

Godkjent med merknad 21/6-61

HR. JØRGEN OLSON — ENEBOLIG PÅ HEIMDAL — FORANDRING OG TILBYGG — SNITT OG FASADE — MÅL 1/50 — TRONDHEIM 13/6-1961 — BJØRN ANDERSEN ARK. MNAL

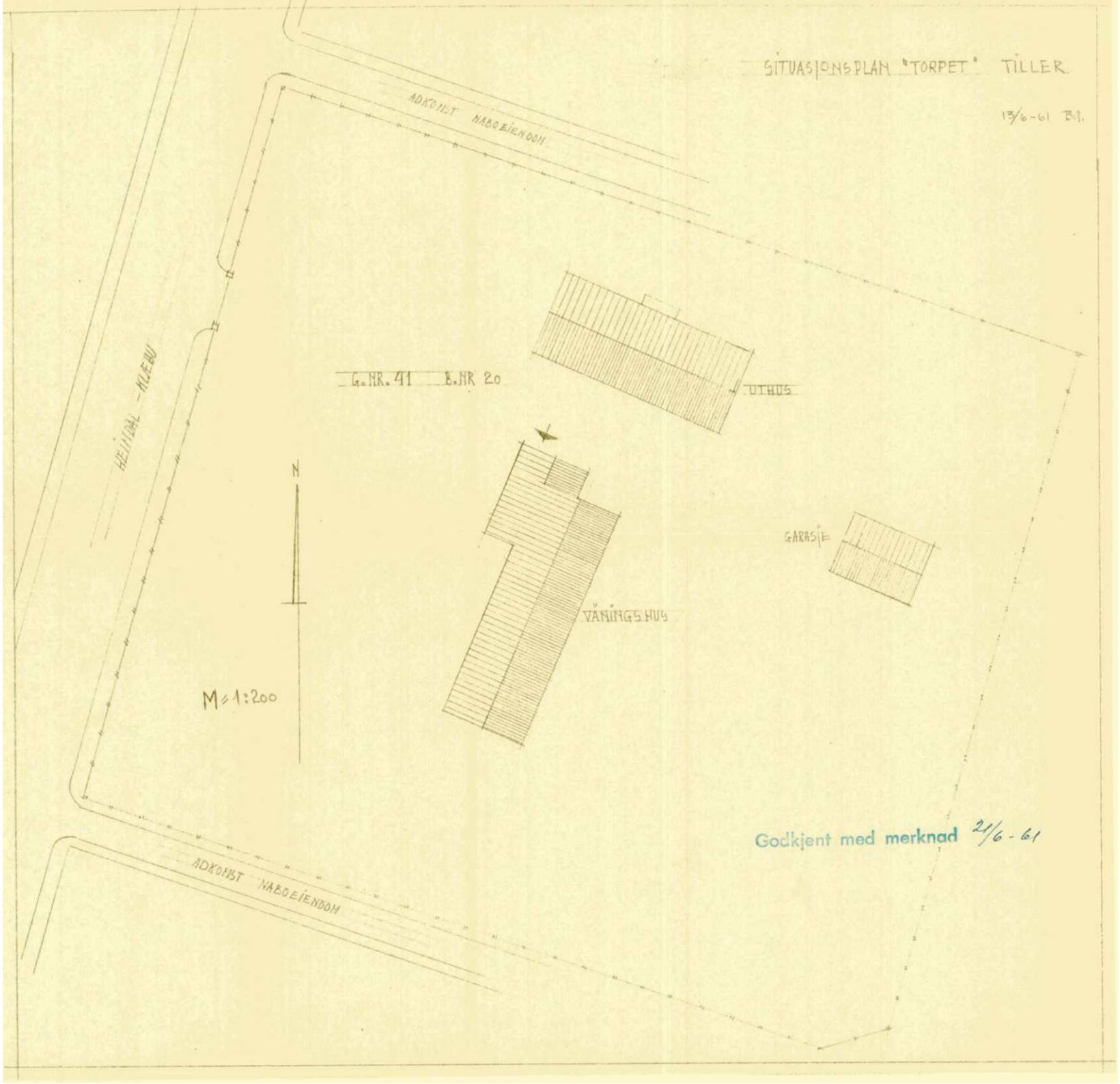


FASADE NORD-VEST

TILBYGG

Godkjent med merknad 21/6-61

HR. JØRGEN OLSON — ENEBOLIG PÅ HEIMDAL — FORANDRING OG TILBYGG — FASADE — MÅL 1/50 — TRONDHEIM 13/6-1961 — BJØRN ANDERSEN ARK. MNAL


SITUASJONSPLAN "TORPET" TILLER.
13/6-61 BJ.
ADKOMST NABOEIENDOM
HEIMDAL - KLÆBU
G.NR. 41 B.NR 20
UTHUS
N
GARASJE
VÅNINGSHUS
M = 1:200
ADKOMST NABOEIENDOM
Godkjent med merknad 21/6-61

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.

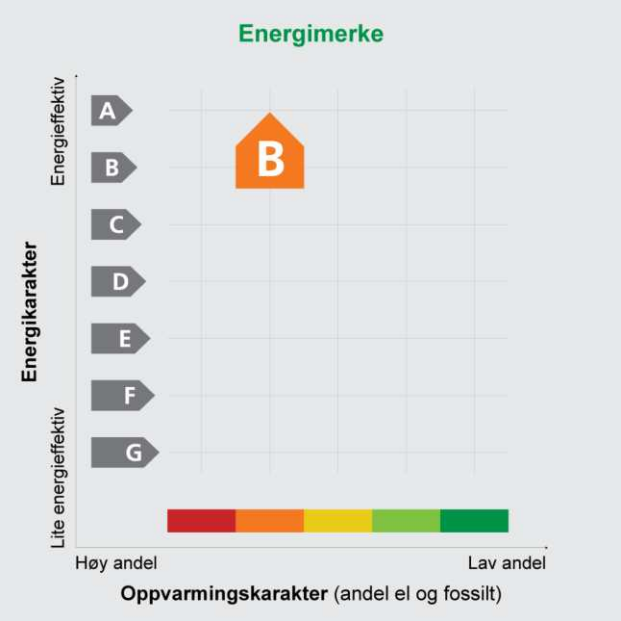
Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sandbakkvegen 12 B
Postnr	7072
Sted	HEIMDAL
Leilighetsnr.	
Gnr.	313
Bnr.	20
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	182488879
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1050126
Dato	11.09.2019



Innmeldt av	ARNE STRØM

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1905
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	143
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt

Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske panelovner Varmepumpe som avgir punktvarme Lukket peis

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandbakkvegen 12 B
Postnr/Sted: 7072 HEIMDAL
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 11.09.2019 20:40:23
Energimerkenummer: A2019-1050126
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: ARNE STRØM

Gnr: 313
Bnr: 20
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 182488879

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det holdes høy fokus på tetting av luftlekkasjer under rehabilitering.

Tiltak 2: Etterisolering av yttertak / loft

Tak bygges om og tileggsisoleres til totalt minimum 250mm. (Byggdetaljblad Sintef Byggforskserien.)

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det vurderes å isolere mot kald kjeller.Kjellertak min.100mm (dør vurderes isolert)

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegger isoleres min 100mm fra utside. (+innvendig eksist 50mm) Tiltaket krever demontering av ytterkledning,lekter papp. Evt defekt tømmerplank (svill) utbedres.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Vinduer skiftes til 3-lags isoler U=1,0W/m2K eller bedre.

Tiltak 6: Utskifting av ytterdør

Ytterdør og balkongdør skiftes til isolert type.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon

Det kan vurderes balansert ventilasjon enten ved sentralaggregat med kanaler eller "desentralisert" ventilasjon i rom for opphold. I energiberegninger er det lagt inn tetthet og lekkasjetall n50=1,5. Dersom balansert ventilasjon utelates MÅ avtrekkssystem og lyreventilasjon etableres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

Det monteres rentbrennende vedovn eller ny peisinnsats.

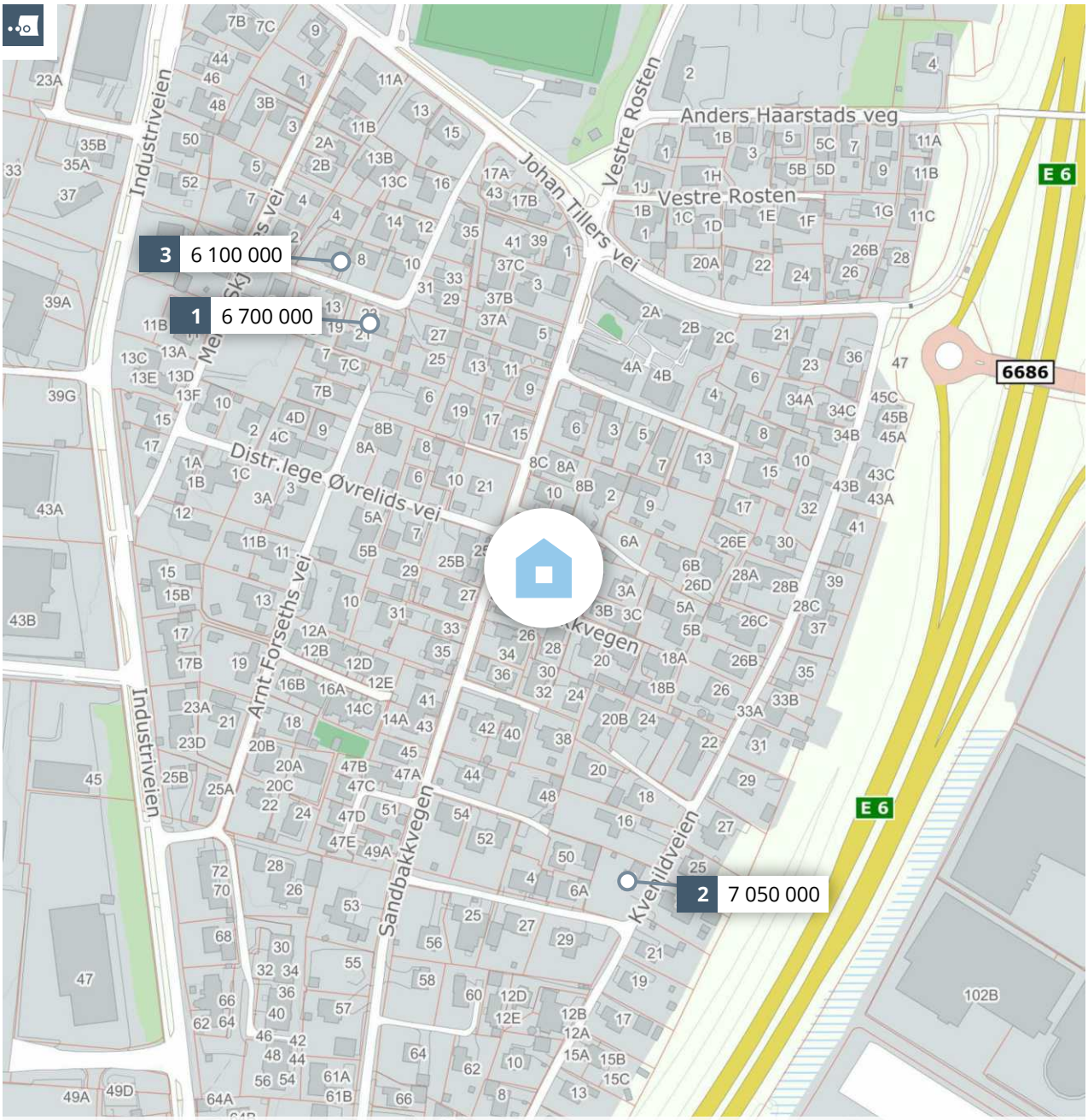
Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med på energibriken, helst månedlig.

Generell informasjon

Bolig 1906 i laftet tømmerplank, verneklasse C planlagt oppgradert til energieffektivt nivå og tilbakeføring til eldre vindustype (stil). Lagt inn i EMS med noe forenklet modell.Mindre kjeller ikke medtatt i beregning. Ferdigbefaring og oppdatering av beregning 11.09.19. Noe gjenstående arbeider.



Meglers verdivurdering

SANDBAKKVEGEN 12 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 24.02.2026

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: Elisabeth Leth-Olsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Sandbakkvegen 12 B, 7072 HEIMDAL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1910

GNR 313 BNR 20 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HEIMDAL 24

Verdivurdert til

6 490 000

-	6 490 000	45 385
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	143 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	533 m²
Byggeår	1910

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Alf Johansens vei 23					21.02.2023	5 990 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**40 606**
	165 m²	1918	459 m²	4 sov							
2	Kvenildveien 14					15.10.2025	7 290 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**46 689**
	151 m²	1962	1 255 m²	5 sov							
3	Alf Johansens vei 6					17.02.2026	5 990 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**32 105**
	190 m²	1984	581 m²	3 sov							

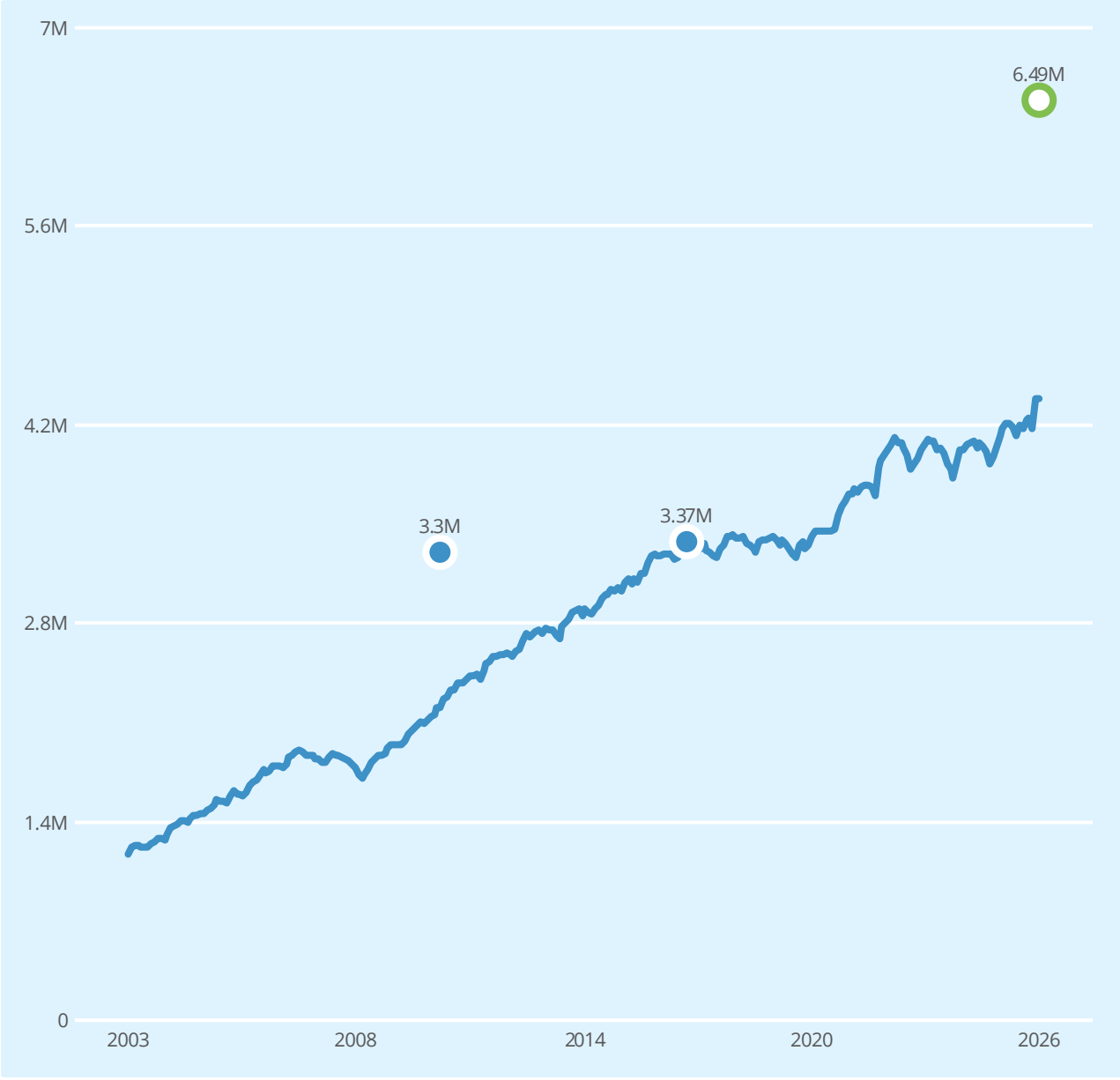
Dette er en flott enebolig hvor fasade er vesentlig pusset opp og etterisolert. Noe overflateoppussing innvendig. Boligen ligger fint til sentralt på Tiller, med enkel adkomst og nylig etablert terrasse.

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 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.02.2017	31.03.2017	19.05.2017	3 490 000	3 370 000	-	3 370 000	2
04.11.2010	21.12.2010	13.01.2011	3 890 000	3 300 000	-	3 300 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligens fasade og tak er vesentlig oppgradert, samt etterisolert. Viduer er skiftet i henhold til antikvarisk verdi.

Eneboliger til salgs i 7072 HEIMDAL nå

1
eneboliger til salgs

8.5M
8.3M
7 990 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
169
dager

Eneboliger solgt i 7072 HEIMDAL siste 6 mnd

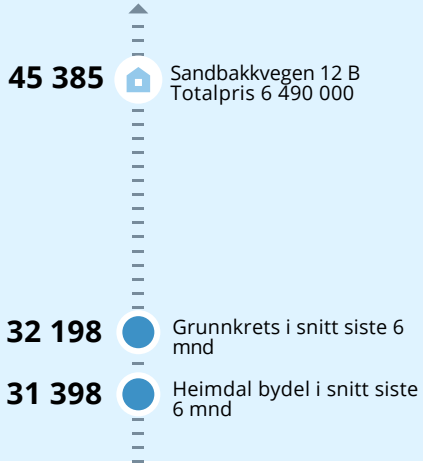
12
eneboliger solgt

5.9M
5.8M
5 769 000 Salgspris i snitt
5 673 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.5M
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Kulturminnekartet

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 313	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandbakkvegen 12B 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- C: Antikvarisk verdi
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer med bokstav
- Bygningsinfo matrikkel
- Eiendomsgrenser
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Fotolenker
- Udefinert bygning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

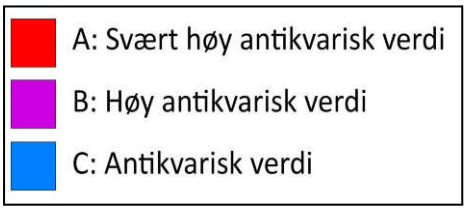
Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
  Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

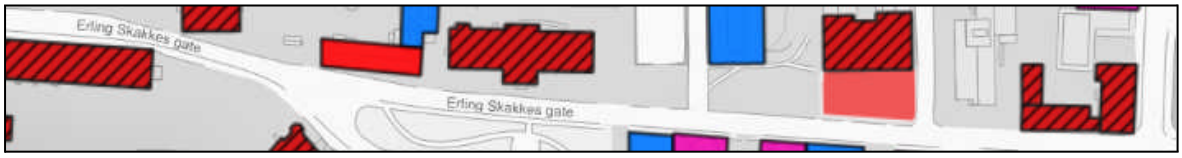
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

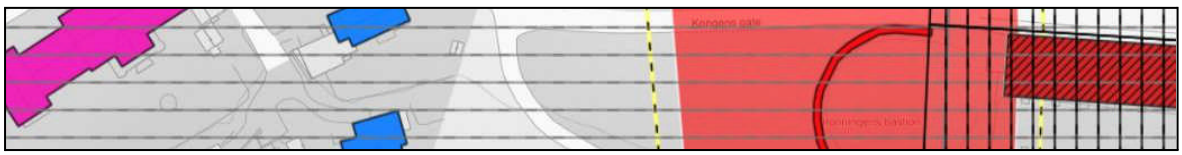
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet “Freda kulturminner”.

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

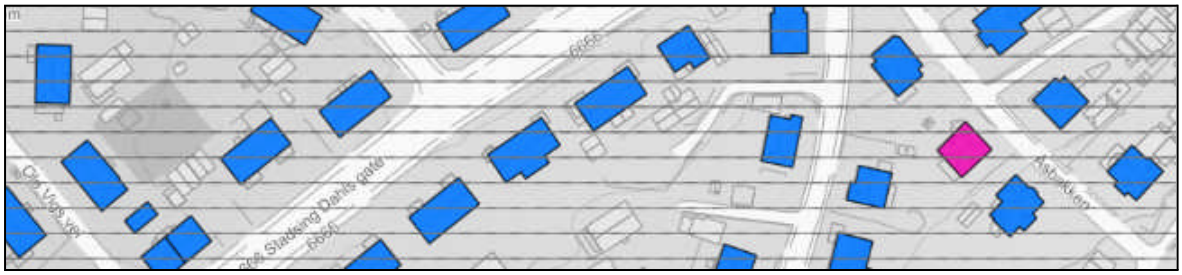
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.
Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og “popup” med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

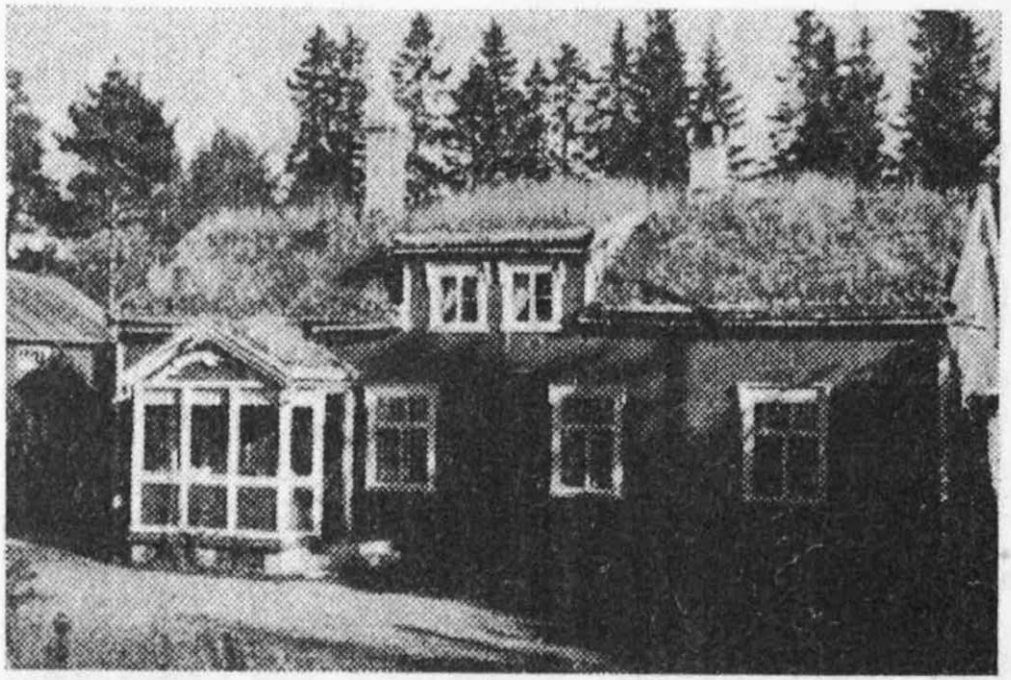
Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.



Torpet, gnr. 47, bnr. 20, ved Klæbuveien, 900 m fra Heimdal st. Postadr. Heimdal. Areal 2 ½ da. Hovedbygn. oppf. 1906 av bindv. i 1 ½ etsj., påbygd 1913 og 1921, 90 m², 7 rom, kjøk., ver., kjeller, bad. Uthus med vedbu, størhus, grisehus, bad og rullebu, tørkeloft, garasje. Branntakst 11 000. Til nåv. eier 1906. — Eier disponent *Signe Olson*, f. 26/6—85 i Trondheim, 1914 g. m. Erik Olson, f. 3/11—62 i Jämtland. Barn Erik, f. 17/1—15, Jørgen, f. 21/8—17, Knut, f. 3/5—19. — Eieren har skotøyforretn. i Trondheim. Er sosialt interessert, bl. a. styremedl. og kasserer i Tiller sanitetsforening.

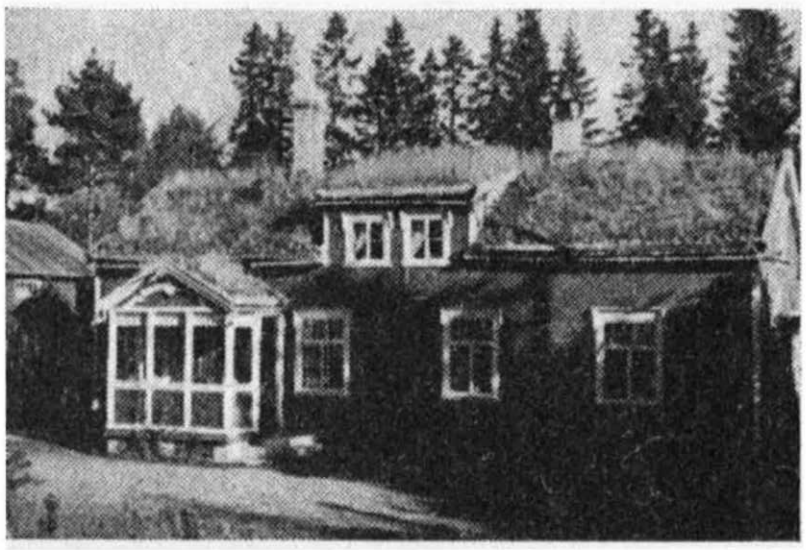
Sandbakkveien 12 – innspill fra byantikvaren

Viser til befaring den 16.5.2017, hvor ulike bygningsmessige tiltak ble diskutert.

I kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøer beskrives klassifiseringen av bygninger med antikvarisk verdi, og i aktsomhetskartet er Sandbakkveien 12 i antikvarisk klasse C. **Klasse C** omfatter bygninger og anlegg med **antikvarisk verdi.** Dette er bygninger og anlegg som i noen grad har antikvarisk verdi, der det i vurderingen også er tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnstrøk og bygdemiljø. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger. En del av dem er tatt med på grunn av sin verdi som del av et bygningsmiljø.

For bygninger i klasse C kan det aksepteres utvendige endringer i noen grad når det dokumenteres at kulturminneverdier hensyntas. Eventuelle tiltak må vurderes i hver enkelt sak og sees i sammenheng med omliggende miljø.

Sandbakkveien 12, eller Torpet som den tidligere het, ble bygd i 1906. Det er en halvannenetasjes bolig med takopplett midt på taket. Bygningstypen er sjelden og karakteristisk. Opprinnelig hadde boligen en liten vinterhage/bislag på langveggen mot nordvest, denne ble fjernet da det omkring 1961 ble bygd et nytt inngangsparti.



Sandbakkveien 12 på 1950-tallet (Norges bebyggelse)

På den opprinnelige eiendommen (i dag fradelt) står også et uthus, som opprinnelig fungerte som blant annet vedbu, størhus og grisehus. Dette er i dag en bolig (klasse C), og sammen utgjør dette fremdeles et fint lite tun blant nyere bebyggelse i området.

Som nevnt på befaring vil dere kunne søke om tilskudd til restaurering/istandsetting av bygningen, blant annet til Norsk kulturminnefond og Stiftelsen UNI. Vi vil ellers anbefale nettsiden www.byggogbevar.no, hvor det finnes mange gode råd om istandsetting og tilskuddsmuligheter.

Vi velger å komme med våre innspill punktvis:

Omtekking av tak:

Taket ser ut til å ha vært tekket med torv også opprinnelig, noe eldre flyfoto og bildet fra Norges bebyggelse på 1950-tallet viser. Det er beskrevet noe vanninntregning, men dette skal ikke være omfattende. Vi anbefaler at taket sikres i første omgang, slik at dere kan få bedre tid til å planlegge omtekking. Taket anbefales tekket med torv som i dag, og det er viktig at taket ikke heves, for å unngå at takutstikk mv endres.

Takrennene er i dag av plast, og dersom disse skal skiftes anbefaler vi at de lages i sink, med knekte bend.

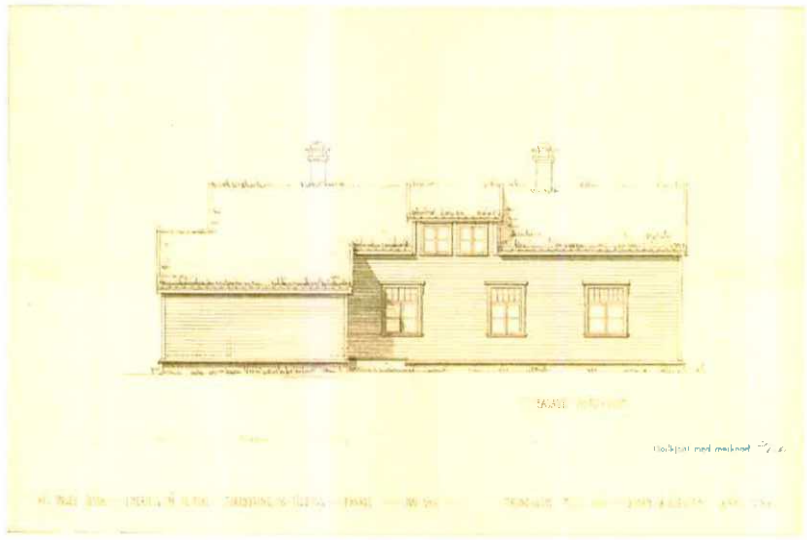
Skorsteinene tegl bør istandsettes på tradisjonelt vis med kalkholdig mørtel, og det bør benyttes knappe sinkbeslag som ikke går mer enn ca 10 cm over torva.

Istandsetting av vegger og vinduer

Veggene mot nord, vest og sør har opprinnelig ytterkledning, og den opprinnelige vasshylla mot grunnmur er bevart. Ytterkledningen virker å være i god stand, og vår anbefalning er at veggene istandsettes og males. Vi vil ikke anbefale skifte av kledning og utlektning.

Det er brukt ulik type maling gjennom tiårene, og de ytterste malingslagene ser ut til å være for harde og tette. Når det gjelder fargesetting vil vi anbefale tidstypisk fargesetting fra perioden omkring 1900. Bygningen har trolig ikke vært hvit, og vi vil i utgangspunktet ikke anbefale dette. En enkel fargeundersøkelse av opprinnelig kledning/vinduer/listverk vil kunne si noe om hvilke farger bygningen har hatt opprinnelig.

Det er flere opprinnelige vinduer bevart på bygningen. Selv om disse i dag har behov for istandsetting og justering (også for bedre isolasjonsverdi) virker det ikke å være store skader. Det er svært positivt at dere planlegger å restaurere vinduene. Vinduene bør justeres, det bør monteres tetningslister, og det kan det lages innvendige varevinduer, enten med isolerglass eller lavemisjonsglass.



Tegning fra 1961 (byarkivet).

Der det er skiftet vinduer i senere tiår anbefaler vi at det lages kopier av de opprinnelige vinduene. På langvegg mot nord finnes opprinnelige ettramsvinduer med fire ruter som kan benyttes som mal for tilsvarende mot motsatt vegg. Det finnes også flere opprinnelige T-postvinduer som kan brukes som mal for nye vinduer mot nord.

Nye vinduer lages som tradisjonelle kittfalsede vinduer med enkelt glass i ytre ramme. De kan lages som koblede vinduer med isoler- eller lavemisjonsglass i koblingen.

Drenering og planering

Det er trolig ikke drenert etter byggeår, og det er positivt at dette nå planlegges. Når det gjelder planering av den relativt flate tomta har vi ingen spesielle kommentarer til dette, annet enn at vi anbefaler at dere tar kontakt med en landskapsarkitekt/hageplanlegger for å få råd.

26.05.2017

Roy Åge Håpnes

Antikvar hos byantikvaren

BYGG GRUPPEN

RADONMÅLING MED SPORFILM

Sporfilmtype: Kodalpha LR-115

Måleprosedyre for radon i boliger, 2013, fastsatt av Statens strålevern 22.11.2013

Målested		Kundenr	Tilleggsinformasjon
Gunnar A. Rugsveen		1900091	
Sandbakkvegen 12 B		Dato	Måling utført av Norsk Radonvern AS
7072	Heimdal	24.09.2019	Resultat utstedt av Bygg-gruppen AS

Filmnr.	Type rom	Etasje	Startdato	Sluttdato	Konsentrasjon i perioden (Bq/m³)	% +/-	Årsmiddelverdi Bq/m³
692569	Soverom	1	07.02.2019	03.06.2019	67	24 %	21
692570	Stue	1	07.02.2019	03.06.2019	74	25 %	24

Minste detekterbare aktivitetskonsentrasjon for målemetoden er 30. Usikkerhet i målingen er gjengitt i prosent av årsmiddelverdi i Bq/m³

Kommentar til måling

Årsmiddelverdien for radon er under faregrensen.
Ingen tiltak nødvendig.

Informasjon fra Statens Strålevern

Statens strålevern anbefaler at radonnivået (årsmiddelverdien) i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m³. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200 Bq/m³ et forskriftsfestet krav (strålevernforskriften § 6 femte ledd). Les mer på Statens stråleverns internettsider: www.nrpa.no/radon

Analysen utført av:

DOSIRAD

Laboratorieansvarlig, Dosirad: Nicolas Tharaud

Resultatansvarlig, Bygg-gruppen: Stian Jenssen

Konsentrasjon av radongass i boligen varierer fra time til time, fra dag til dag og t.o.m mellom ulike år, avhengig av værtype, bovaner m.m. Derfor kan den virkelige årsmiddelverdien variere med 0-40% over eller under angitte årsmiddelverdi. Angitt verdi er allikevel den mest sannsynlige. Analysen er utført av Dosirad laboratorium, i samsvar med normen ISO-11665-4.

Har du spørsmål til resultatet ditt eller lurer på noe vedrørende radongass?

Trenger du hjelp med befaring eller tiltak?



Kontakt oss på telefon 55 70 52 40
eller direkte på mail: post@bygg-gruppen.no
Vi er klare til å hjelpe dere!

Bygg-gruppen AS | C. Sundts gate 51, 5004 Bergen | www.bygg-gruppen.no
post@bygg-gruppen.no | ORG: NO913518675MVA | Tlf: 55 70 52 40

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Gunnar Alexander Stamnes Rugsveen

Sandbakkvegen 12 B
7072 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Gunnar Drage	BYGG-20/88785 oppgis ved alle henvendelser	14.05.2020

Sanbakkvegen 12 B, svar på henvendesle

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	313/20/0/0
Innsender:	Gunnar Alexander Stamnes Rugsveen

Vi viser til forespørsel mottatt 02.05.2020.

Gjerde rundt platting er utfra mottatt dokumentasjon ikke søknadspliktig.

Vedlegger bestemmelser for hva som er unntatt søknadsplikt:
https://dibk.no/byggeregler/sak/2/4/4-1/

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Gunnar Drage som kan treffes på telefon 72 54 25 00. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/88785 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Fra Taekwon-Do <gunnar@trondheim-tkd.no>
Sendt 02. mai 2020 kl.13:39
Til byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Emne Bygge platting enebolig

Hei!

Jeg vurderer bygge en platting tilknyttet vårt hus i Sandbakkvegen 12B på Heimdal.

Den er under 0.5 meter over bakken, men mitt ønsket er at jeg skal sette gjerde vi har rundt vår eiendom i dag på plattingen når den er ferdig. Plattingen vil dekke store deler av nåværende hage og være på rundt 80 kvadratmeter.

Dermed må jeg høre med kommunen om dette er søknadspliktig eller ikke.

Grenser ikke til offentlig eller privat vei og vil være godt innenfor egen tomt.

Hører fra dere :-)

--

Med vennlig hilsen

Gunnar Rugsveen
95727162

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**313**	**20**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 313/20
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
313 / 20
313 / 328
313 / 67
313 / 299
313 / 29
313 / 14
313 / 365
313 / 1
313 / 50
313 / 405
313 / 16
313 / 191
313 / 131
313 / 122
313 / 327
313 / 108
313 / 45
313 / 555
313 / 122 / 0 / 2
313 / 122 / 0 / 1
313 / 638
313 / 50
313 / 253
313 / 147
313 / 554
313 / 23
313 / 15
313 / 106
313 / 556
313 / 156
313 / 1
313 / 452
313 / 646
313 / 422
313 / 134
313 / 167
313 / 25
313 / 647
313 / 30
313 / 360
313 / 648
313 / 126
313 / 168
313 / 290
313 / 434
313 / 656
313 / 242
313 / 408
313 / 359
313 / 61
313 / 295
313 / 476
313 / 488
313 / 213
313 / 152
313 / 410
313 / 21
313 / 475
313 / 406
313 / 41
313 / 116
313 / 695
313 / 558
313 / 559
313 / 560
313 / 561
313 / 562
313 / 489
313 / 631
313 / 473
313 / 308
313 / 563
313 / 474
313 / 60
313 / 557
313 / 77
313 / 247
313 / 286
313 / 567
313 / 566
100m
7024800
7024701.85
25.03.2026 09:26:19
Side 2 av 4


313/20 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
313 / 23
313 / 556
313 / 1
313 / 646
313 / 422
313 / 30
313 / 647
313 / 20
313 / 648
313 / 434
313 / 126
313 / 656
313 / 242
313 / 408
313 / 476
313 / 488
313 / 213
1
2
3
4
5
6
7
8
9
33,06
13,01
15,21
5,70
10,07
19,42
20,59
13,87
7024800
50m
N=7024748.13
25.03.2026 09:26:19
Side 3 av 4

Areal og koordinater

Areal: 533,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7024800,37 Øst: 568278,42

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7024813,95	568263,46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			33,06	Ikke hjelpelinje		10	
2	7024803,96	568294,97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,07	Ikke hjelpelinje		11	
3	7024794,38	568291,85	Ikke spesifisert	Murhjørne	10 Terrengmålt	11	
			20,53	Ikke hjelpelinje		11	
4	7024774,86	568285,48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	11	
			13,87	Ikke hjelpelinje		11	
5	7024778,40	568272,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			19,42	Ikke hjelpelinje		10	
6	7024796,86	568278,12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,70	Ikke hjelpelinje		10	
7	7024801,26	568274,49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,21	Ikke hjelpelinje		10	
8	7024806,43	568275,11	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			13,01	Ikke hjelpelinje		10	
9	7024810,18	568262,65	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,86	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 313	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandbakkvegen 12B 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Veg
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Byggetiltak
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 313	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandbakkvegen 12B 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

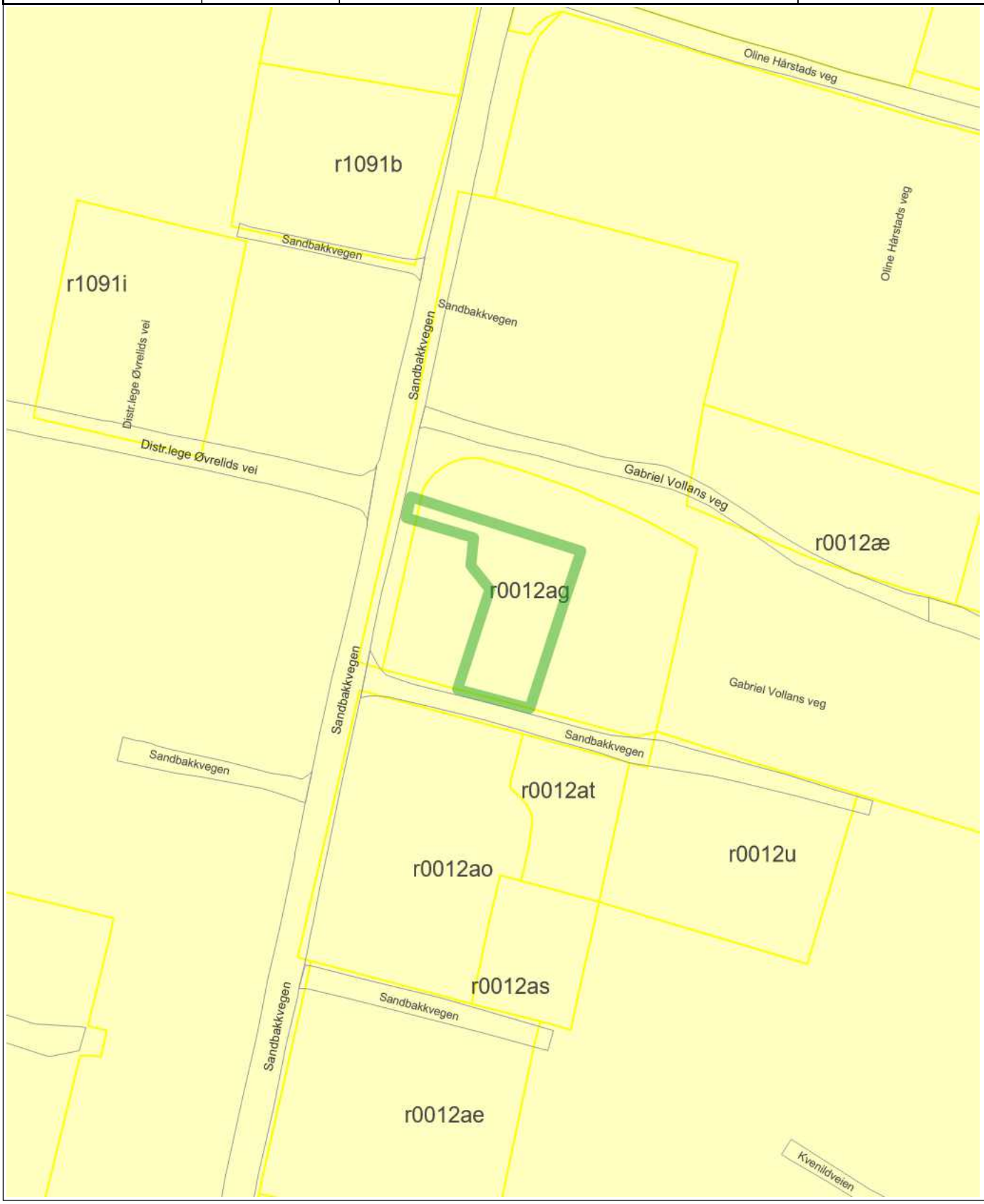
RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsgrense god nøyaktighet	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet	Veg
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Plan dispensasjon punkt
RpFormålGrense	RpGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Regulert tomtegrense	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert kant kjørebane
Regulert støyskjerm	Måle- og avstandslinje	Bolig
Kjøreveg	Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass
Felles leikeareal	RpBestemmelseOmråde	RpBestemmelseOmråde Midlertidig
Boligbebyggelse	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Uteoppholdsareal
Veg	Annen veggrunn - tekniske anlegg	Annen veggrunn - grøntareal

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 313	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandbakkvegen 12B 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

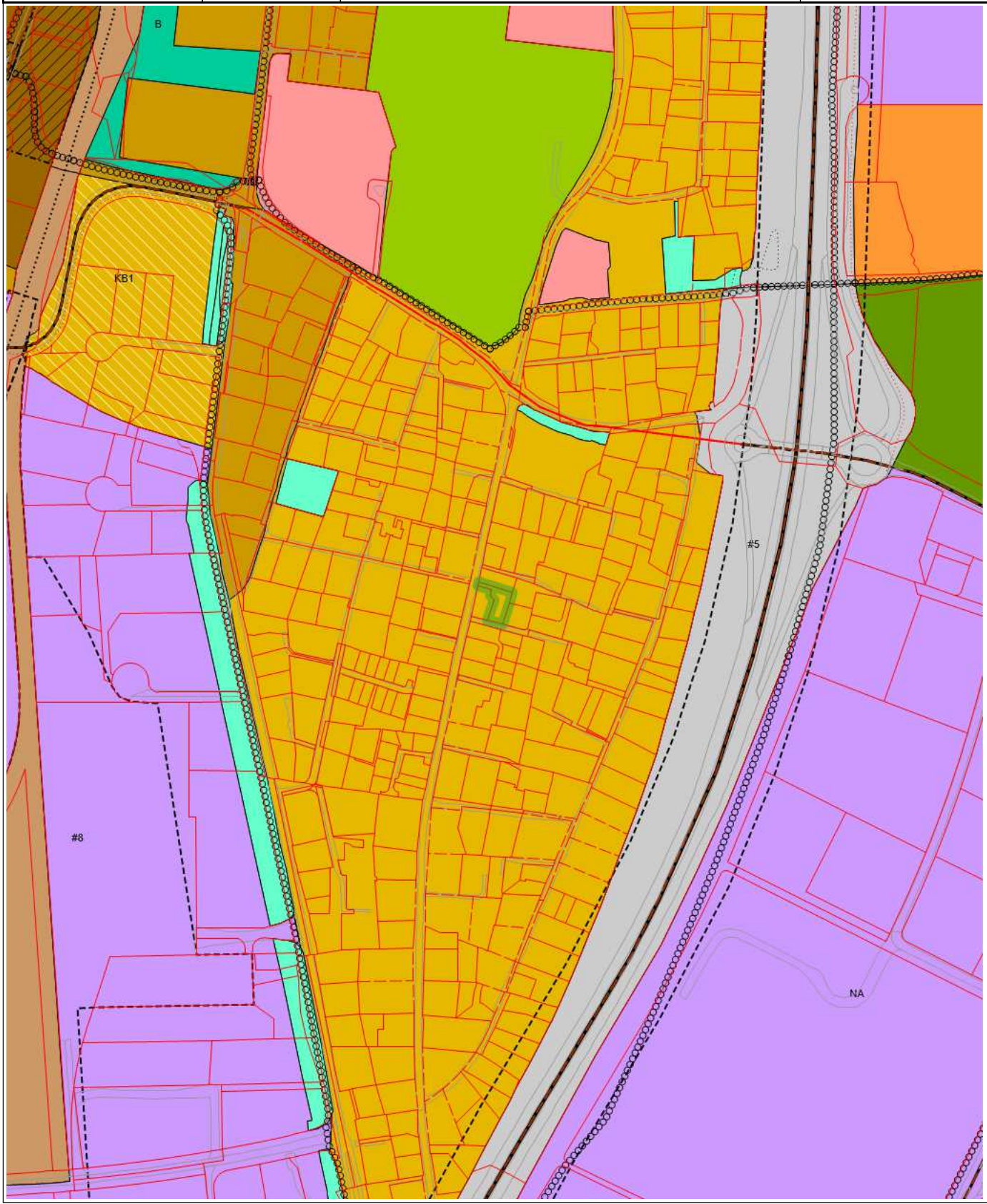
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

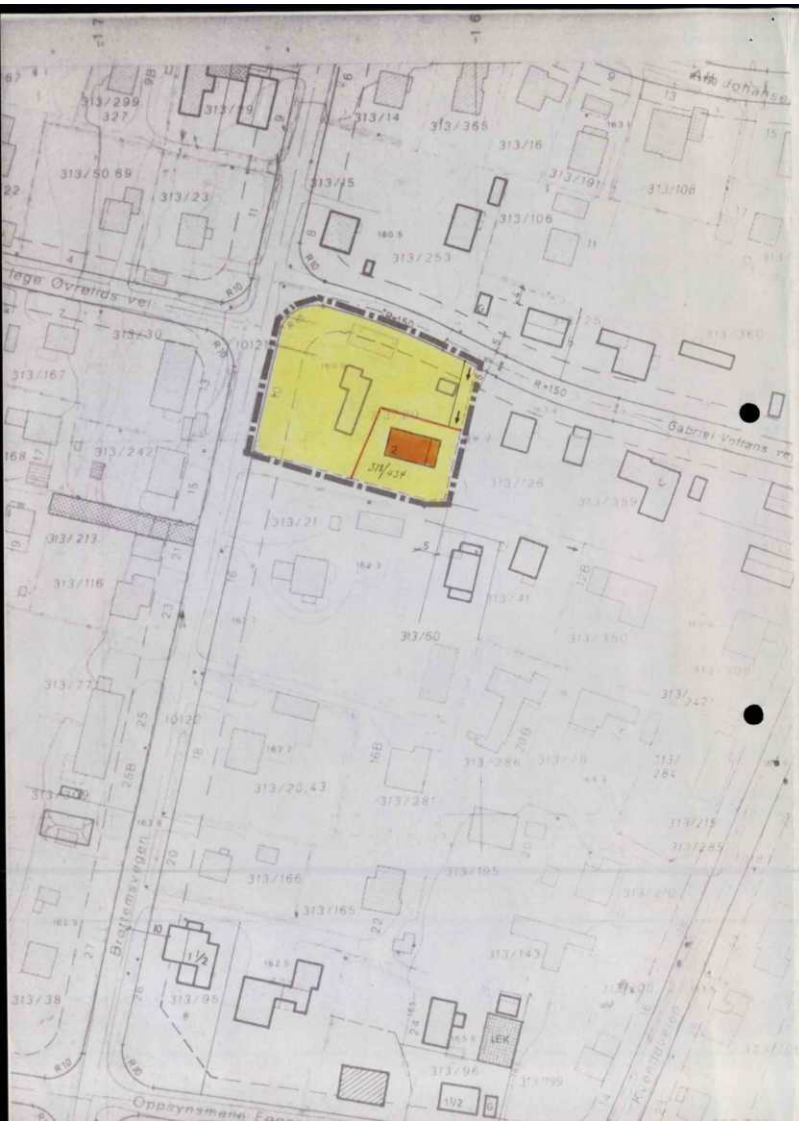
Eiendom:	Gnr: 313	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandbakkvegen 12B 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #8 #9 Framtidig godsterminal
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Framtidig hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Framtidig idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Bane
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur



TEGNFORKLARING

jfr. plan- og bygningslovens § 25

G080R
r0012ag Psak Kar

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER,

5. FAREOMRÅDER

- T

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS

ANNET

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

N

Fradeling av en boligtomt av Brøttemsvegen 10.
313 / 20.

Nr.	Dato		Nr.	Endringsdato

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, PLANKONTORET 28.12.1988

12 ag

saksbehandler	O. Bøe	M = 1:1000	kartblad X 27

Inntegn. på plate X-27

Trondheim kommune. Teknisk avdeling. Plankontoret. Tlf. 54 63 01

DELEGASJONSVEDTAK D.nr. 11/89

M.jr.nr. 731/84
T.nr.08126/88 Ref.OB/HEJ
Arkiv nr.

Plansjefen har, etter delegasjon gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i sak som nedenfor anført.

Vedtaket kan påklages. Eventuell klage skal begrunnes. Den stiles til bygningsrådet og sendes Plankontoret innen 3 uker.

VEDR. GODKJENT SØKNAD OM FRADELING AV EN BOLIGTOMT AV BRØTTEMSVEGEN 10.

Plansjefen godkjente fradeling av ovenfor angitte eiendom den 4.juli 1988 (D.nr.162/88) på betingelse av at tomten skulle ha avkjørsel fra Brøttemsvegen ved eksisterende felles avkjørsel for flere tomter.

Dette har ikke vært mulig å få til og det søkes istedet om avkjørsel fra Gabriel Vollans veg over gjenværende del av eiendommen Brøttemsvegen 10.

Gabriel Vollans veg er lite belastet og Plankontoret vil ikke motsette seg en slik vegtilknytning.

VEDTAK:

Plansjefen godkjenner adkomst fra Gabriel Vollans veg for gnr.313, bnr.424, Brøttemsvegen 10B, 7080 Heimdal, som vist på kart i målestokk 1:1000, korrigert 28.12.88.

Det må utferdigs tinglyst erklæring om rett til adkomst over gnr.113, bnr.20, Brøttemsvegen 10A. Forøvrig vises til betingelser satt i delegasjonsvedtak av 4.juli 1988, dnr.162/88, om etasjetall og takform.

PLANKONTORET 02 JAN. 1989

Børre Skaslien

Bjarne Nervik

Saksbehandler: Olav Bøe

Sendes: Kart- og oppmålingsseksjonen
Eli Olson, Brøttemsvegen 2, 7080 Heimdal.

G080Q
r0012ag Psak Ved

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

DELEGASJONSSAK

NR: DR 0757/95
Behandlet: 12.07.95

Jørn Reitan
Fritz Aabakkens vei 12
7080 HEIMDAL

Deres ref.	Vår ref. BU/300/31670/1995 oppgis ved alle henvendelser	Dato 13.07.1995

GABRIEL VOLLANS VEG 1 GNR. 313, BNR. 434
SØKNAD OM NY ADKOMST FOR EIENDOMMEN

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

Jørn Reitan søker ved brev om ny adkomst til sin eiendom Gabriel Vollans vei 1 gnr.313 bnr.434 Trondheim. Eiendommen har idag adkomst fra Gabriel Vollans veg over Brøttemsveien 10 A.

Den omsøkte eiendommen ble fradelt ved delegasjonsvedtak D.nr. 162/88 under forutsetning av at adkomst skulle skje via privat fellesadkomst til Brøttemsveien felles med Brøttemsveien 12A, 12B og 12C. Søker var dengang ikke istand til å komme fram til en slik avtale og det ble ved delegasjonsvedtak D.nr. 11/89 gitt tillatelse til adkomst ut i Gabriel Vollans veg over Brøttemsveien 10 A tilsvarende nåværende adkomst.

Søknaden er i samsvar med forutsetningen som ble gitt for adkomst til tomta ved fradelingstillatelsen og Byggesakskontoret kan ikke se at det har skjedd noe som endrer denne vurderingen. Det er vedlagt søknaden kopi av tinglyst ærklæring som gir adkomstrett over privat fellesadkomst i samsvar med søknaden.

Byggesakskontoret finner på denne bakgrunn å tillate ny adkomst som omsøkt.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

VEDTAK:
Bygningssjefen godkjenner ny adkomst for Gabriel Vollans veg 1 gnr.313 bnr.434 til Brøttemsveien over privat fellesadkomst, felles med Brøttemsveien 12A, 12B og 12C. Ny adkomst erstatter dagens adkomst til Gabriel Vollans veg over Brøttemsveien 10A som skal stenges når den nye tas i bruk.

Vedtaket er fattet i medhold av .PBL.28-1.2 og Veglovens § 40.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

Frøydis Esmann
leder av seksjonen

Alfred Sæther
saksbehandler

Vedlegg

%%%::: ...

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret Marit Larsen

142681/95

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass
DINH LAM PHAM	Doknr: 321548 Tinglyst: 12.04.2017 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: SANDBAKKVEGEN 12	
Postnummer: 7072 Poststed: HEIMDAL	
Fødselsnr./Org.nr. 200876 [redacted] Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
DINH LAM PHAM	200876 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1601	TRONDHEIM	313	20		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1601	TRONDHEIM	313	646		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
DINH LAM PHAM	[redacted]

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
10.03.2017	DINH LAM PHAM

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier(e) av gnr. 313 bnr. 20 gir eier(e) av gnr. 313 bnr. 646 rett til adkomst over sin eiendom og bruksrett til parkeringsplass mot pliktig deltakelse i vedlikehold av denne.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Trondheim 10.03.2017	DINH TAM PHAM

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Saks nr: 15/40922

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

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 313 bnr 1 gir eier(e) av gnr 313 bnr 646 og 647 rett til adkomst over sin eiendom mot pliktig deltakelse i vedlikehold av denne.

Eier(e) av gnr 313 bnr 20 gir eier(e) av gnr 313 bnr 648 rett til adkomst over sin eiendom mot pliktig deltakelse i vedlikehold av denne.

Eier(e) av gnr 313 bnr 20 gir eier(e) av gnr 313 bnr 648 adgang over sin eiendom for vedlikehold av bebyggelse i nabogrense.

Eier(e) av gnr 313 bnr 20 gir eier(e) av gnr 313 bnr 646, 647 og 648 rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger og eventuelle andre ledninger over sin eiendom.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR BU2 3457/15 av 16.11.2015.

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

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Fødsels nr.	Underskrift
313/20, 646, 647 og 648	Dinh Lam Pham	200876[redacted]	DINH LAM PHAM
313/1	Lars Kvenild	030355[redacted]	LARS KVENILD

Doknr: 67823 Tinglyst: 25.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MEGLERHUSET NYLANDER Org.nr. 990 732 809 Sign:
RETT KOPI MEGLERHUSET NYLANDER Sign:

Returneres til:

Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal
Boks 69
7472 Trondheim
Orgnr. 990 732 809

82-0151/16/LTØ

Skjøte

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Ideell andel
1601	TRONDHEIM	313	648			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[x] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [x] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] Bolig-B eiendom [ ] Fritids-F eiendom [ ] Forretning/V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] Frittligg. FB enebolig [ ] Tomanns-TB bolig [ ] Rekkehus/RK kjede [ ] Blokk-BL leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 2 100 000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [x] 1 Fritt salg [ ] Gave (helt 2 eller delvis) [ ] Ekspro-3 priasjon [ ] Tvangs-4 auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] Skifte-6 oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

Kr 2 100 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
200876 [redacted]	**Dinh Lam Pham**	**1/1**

Doknr: 920799 Tinglyst: 07.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
915 722 415	**Syso Bygg AS**	[x] Ja [ ] Nei	**1/1**
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eier av gnr/bnr 313/20, gir eier av gnr/bnr 313/648, rett til å sette opp boliger nærmere tomtegrense enn 4 meter. Eier av gnr/bnr 313/20 gir rett til å kunne føre opp bygning(er) inntil tomtegrense.

Det gis også rett til vedlikehold av eiendom gnr/bnr 313/648, fra utsteders eiendom gnr/bnr 313/20.

Kjøpers/erververs underskrift:	Utsteders underskrift:
Sonde W.P	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses).

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato Tr.heim 02.10.2016

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Sonde ND

8. Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[X] **Ja** [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] **Ja** [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] **Ja** [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato **Trondheim** 02.10.2016

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dinh Lam Pham

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Camilla S. Nielsen

Adresse c/o - Nylander

Camilla S. Nielsen
Eiendomsmegler MNEF
MEGLERHUSET
NYLANDER

2. Vitneunderskrift | Gjentas me[illegible]

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

TINGLYST
2 4 MARS 1995
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR: 5128

E R K L Æ R I N G

Eier av gnr. 313 bnr. 20, Brøttemsvegen 10A, gir herved eier av gnr. 313 bnr. 434, Brøttemsvegen 10B rett til å koble seg på gnr. 313 bnr. 20 sine private kloakk- og vannledninger.

Eier av gnr. 313 bnr. 20, Brøttemsvegen 10A, gir herved eier av gnr. 313 bnr.434, Brøttemsvegen 10B rett til å legge sine kloakk- og vannledninger gjennom sin tomt (gnr. 313 bnr. 20) , og koble disse direkte til hovednettet som ligger på andre siden av Brøttemsvegen, hvis eier av gnr. 313 bnr. 434 skulle finne det mer hensiktsmessig.

Eier av gnr. 313 bnr. 434 påberoper seg også rett til vedlikehold av sine kloakk- og vannledninger som måtte berøre eiendommen til gnr. 313 bnr. 20.

Trondheim, 23/3-95

Eier av gnr. 313 bnr. 20
Eli Olson
Eli Olson

Eier av gnr. 313 bnr. 434
Anita Bakari Jørn Reitan
Anita Bakari Jørn Reitan

Doknr: 5128 Tinglyst: 24.03.1995 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
2 4 MARS 1995
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR: 5128

E R K L Æ R I N G .

DAGBOKFØRT
10 JAN 89 00665
BYFOGDEN I
TRONDHEIM

Eier av gnr. 313 bnr.20, Brøttemsvegen 10 A gir herved vegrett over sin eiendom til eier av gnr.313 bnr.434, Brøttemsvegen 10 B.

Trondheim,

Eli Olson
.....
Eier av gnr.313 bnr.20

DAGBOKFØRT
01.NOV85 28220
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

E R K L Æ R I N G.

Eieren av gnr. 313 bnr. 408 Brøttemsvegen 12 A, tillegg 1 gir herved eieren av gnr. 313 bnr. 20 Brøttemsvegen 10 rett til adkomst over eiendommen. Vedlikehold er felles ansvar når vegretten blir tatt i bruk.

Trondheim, den 30 oktober 1985

Eier av gnr. 313 bnr. 41
Brøttemsvegen 12 A

Gunvor Gaustad
Gunvor Gaustad

Eier av gnr. 313 bnr. 20
Brøttemsvegen 10

Jørgen Olson
Jørgen Olson

Johan Thorsen

DAGBOK NR. 13823 | DAGBOK FØRT 21.10.71
TRONDHEIM BYSKRIVERKONTORET

ERKLÆRING

g. nr 313-2 m. 20

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr. nr. Brattlandsveien 10. gate/vei som har vedtatt Trondheim kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eindommen:

1. Eieren forplikter seg til enhver tid å underkaste seg de bestemmelser som er gjeldende for private vann- og kloakkledninger og bruk av disse.
2. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet gjennom autorisert rørleggermester før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen. Alt rørleggerarbeide skal utføres av autorisert rørleggermester.
3. Ingeniørvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
4. Når ingeniørvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
5. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
6. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg, som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
9. «Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper dersom avløp er anbrakt lavere enn det nivå gaten har over uttrekkets forgreningspunkt eller lavere enn kote + 4.00 (i forhold til Oppmålingsvesenets 0-punkt)».
10. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tilstoppes.
11. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Ingeniørvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
12. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten ingeniørvesenets samtykke.

Trondheim, den 14/8 1971.

Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Trondheim ...../..... 19.....

DAGBOK NR. | DAGBOK FØRT
14586 | - 4.11.71
TRONDHEIM
BYSKRIVERKONTORET

E r k l æ r i n g .

Undertegnede eier av "Torpet" Bröttemsvegen 10 gnr. 313, bnr. 20 i Trondheim erklærer herved at når Trondheim ingeniörvesen skifter ut Sjöla vannverks hovedvannledning med ny, vil eieren uten kostnad for kommunen, koble sin stikkledning inn på den nye hovedvannledning. Dersom dette ikke er gjort innen 1 - en måned etter at varsel er gitt, kan ingeniörvesenet sörge for at tilkoblingen blir foretatt for eierens regning.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendommer og kan ikke avlyses uten Trondheim ingeniörvesens samtykke.

Trondheim, den 14. aug. 1971.

Jörgen Olson/ sign.

PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI, NR. 29 – FOL. 242A-242B NR. 28

AVSKRIFT AV ERKLÆRING
DATERT 26. MAI 1911
TINGLYST 4. JULI 1911

(Fol. 242a) «Stempelmrk. kr 0.50 28. Erklæring.
Herved erklærer jeg undertegned Lars Kvenild som eier av gaarden Kvenild, gnr. 47, bnr 1 i Tiller herred, Klæbu tinglag, at hr. kjøpmand E. Olson, eier av villa Torpet, gnr. 47, bnr. 20 og hr kjøpmand Bernhard Knudsen, eier av villa Skogstuen, gnr. 47, bnr 21, i samme herred og tinglag skal være berettiget til paa min eiendom at anlægge en fælles vandbrønd og derfra gjennem ledning erholde det fornødne vand til husbruk. – Rettighetshaverne skal ha adgang til at anbringe gjerde rundt brønden i en avstand av 5 m. fra brøndkanten samt desuten ret til naarsomhelst at reparere den fra brønden førende ledning, hvorover der saaledes ikke kan opføres hus eller lignende. Under reparation av ledningen har rettighetshaverne ret til trafik over min eiendom (fol. 242b) til brønden for at hente vand. Reparationerne av ledningen m. v. maa ske paa en saadan maate, at der forvoldes saa liten ulempe for min eiendom som mulig. Al unødig skad som av servitut haverne tilføies min eiendom skal erstattes efter skjøn, avgit av 3 voldgiftsmænd, hvorav rettighetshaverne og jeg eller efterfølger opnævner en hver, og den 3 utvælges av de av os uttagne. Paa samme maate avgjøres andre tvistigheter, som maatte opstaa av nærværende servitutforhold. Den herved avstaaede vandret skal ogsaa tilkomme senere eiere av de nævnte eiendomm. Som vederlag for ovenomhandlede ret er der en gang for alle erlagt kr. 100.00. – Kvenild d. 26 mai 1911. – Lars Kvenild. – Vi vedstaar de os og efterfølgere i ovenstaaende erklæring paalagte forpligtelser med hensyn til ansvar for skade m. v. – D. u. s. – E. Olson. – Bernh. Knudsen. – Til vitterlighet: Mentz O. Skjetne. – E. Stene».
https://media.digitalarkivet.no/view/19918/244

PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI, NR. 33 – FOL. 120B NR. 79

DATERT 4. OKTOBER 1915
TINGLYST 7. DESEMBER 1915

«79. Erklæring.

Undertegnede, som har erholdt tilladelse til at anbringe en 5'' kloakledning gjennem Heimdal-Brøttemveien ved min eiendom Torpet, gno. 47 bno. 20 i Tiller, forpligter herved mig og senere eiere av ledningen til at flytte eller fjerne denne, naar det av amtsveistyret maatte forlanges.

Heimdal den 4de oktober 1915. E. Olson».

https://media.digitalarkivet.no/view/19922/122

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:
Sandbakkvegen 12B, 7072 Heimdal
Gnr. 313, Bnr. 20, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260045

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Oscar Kvålen Hatlen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 468 48 630

E-post: oscar.hatlen@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.
