PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

BREIDABLIKVEIEN 12

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra Veilaget

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260043

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johan Cappelen	Toril Karlsen Cappelen

Gateadresse
Breidablikveien 12

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7019

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: 1989

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 36

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260043

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering med flis gulv og vegg samt baderomsinnredning
Arbeid utført av	abc mur og Snekkerservice, 7075 Tiller

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Smøring av membran

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	Drenering i forbindelse med påbygg i 2005.
Arbeid utført av	Tradisjons Hus as, 7353 Børsa

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fuktinnsig en enkelt gang i bod underetage høsten 2025 etter uvanlig stort nedbør.

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	Sprekk i betonggulv bod underetage

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	Tekam etablerte el-bil lader i garage jan uar 2026. Varmepumpe montert 2023
Arbeid utført av	Tekam Telekom

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Blir gjennomført 25.02.2026

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hurtiglader montert januar 2026 av firma Tekam

Document reference: 164260043

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etablert terrasse og bod på nordside.
Arbeid utført av	Caldwell bygg as

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Påbygg hele husets bredde i 2005

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Trondheim kommune

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilknyttet veilag som bla gjør avtale om snørydding og ellers vedlikehold av private deler av adkomstvei.

Document reference: 164260043

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: 164260043

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Cappelen	172be01f96f53305a7940e6d5120940acf3a4135	19.02.2026 16:59:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Toril Cappelen	f2042dcb223aae5bb785dde40f3bcf6cec567834	09.03.2026 08:56:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260043

- 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

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Breidablikveien 12

7019 TRONDHEIM

5001/95/441/0/0/0

Rapportdato

16.02.2026

TG 0	2
TG 1	7
TG 2	11
TG 3	0
TG IU	3

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

Befaring utført den 03.02.2026 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.

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.

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

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.

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.

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Breidablikveien 12 , 7019, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/95/441/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

Tomt: 513.60 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Toril Cappelen, Capplen Johan

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjonen i bindingsverk av tre, kledd med liggende trepanel. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Saltak tekket med betongstein.

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. Det var en del gjenstander i bodene slik at kontrollen ble noe begrenset.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Karnapp oppført i 1995 - Kjøkken fra 1995. - Bad på loft fra 1995. . - Tilbygg oppført i 2005. - Ny kledning på vestfasade i 2021. - Nye takrenner og nedløpsrør i 2021.

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.

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
87 m^2	0 m^2	87 m^2	93 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang/trapperom, 4 soverom, TV-stue, bad.	-

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
97 m^2	6 m^2	103 m^2	109 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Stue/spisestue, TV-stue, kjøkken, vaskerom, trapperom.	Bod.

Sokkel

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
28 m^2	25 m^2	63 m^2	69 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entré, gang/trapperom, soverom, bad.	Bod, garasje.

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
212 m^2	31 m^2	253 m^2	271 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.

2.etasje			
BRA-i 87 m^2	**BRA-e** 2 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 40 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, 4 soverom, TV-stue, bad.	**Beskrivelse av BRA-e** Frittstående bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse, balkong.

1.etasje			
BRA-i 103 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 36 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue/spisestue, TV-stue, kjøkken, vaskerom, trapperom, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda/terrasse.

Sokkel			
BRA-i 42 m^2	**BRA-e** 41 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang/trapperom, soverom, bad, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** 2 garasjer.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 232 m^2	**BRA-e** 43 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 76 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 275 m^2

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

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

Oppsummert

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

11 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Selger opplyser om at det har kommet inn vann i boden en gang med mye nedbør. Det anbefales å holde boden under oppsyn. Hyppigere intervall for gjennomspyling og kontroll av drensrør må påregnes. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Yttervegger / fasader: Kledningen ble sist oppmalt i 2023. Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling på skadde bord.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt. Det registreres noe fuktmerker på innsiden av vindu og verandadør på det ene soverommet i 2.etasjen. Dette er pga kondensering. 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.

Takkonstruksjon: Konstruksjonen er en delvis lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 2.etasjen. Taket er oppført med w-takstoler med forenklet taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Det registreres at luftig i raft er noe blokkert da isolasjonen er ført helt ut. Det registreres imidlertid ventiler på gavlvegger. Hele kaldloftet ble ikke kontrollert pga. adkomst. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å påse at tilstrekkelig lufting er ivaretatt.

Bad - 2.etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

Bad - 2.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad - 2.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Bad - Sokkel - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Bad - Sokkel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Vaskerom - 1.etasje : Rommet som ble pusset opp i 2018 har flis på gulv med varmekabler, malt strie på vegger og malte plater i himling. Av installasjoner er det utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Rommet er naturlig ventilert. Sluk i gulv med jevnt fall på gulv mot sluket. Ingen skader utover normal elde slitasje på overflatene.

Frittstående garasje - Sokkel : Garasjen har støpt gulv, støpte vegger og støpt tak. Over garasjen er det etablert flislagt terrasse. Det er motorisert leddport på garasjen. Det ble ikke registrert skader eller avvik utover normal elde og slitasje på garasjen. TG 2 settes på bakgrunn av alder på drenering.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

3 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Veranda/terrasse - 1.etasje : Terrasse/verandadekket var snødekt slik at kontrollen ble begrenset. Ingen tegn til skader på rekkverket.

Terrasse - 2.etasje : Selve terrasse ble ikke undersøkt pga. snø. Det registreres nye impregnert materiale.

Taktekking og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Selve tekkingen ble ikke kontrollert pga. snø. Anbefaler ytterligere undersøkelser av beslag og tilstand på taksteinen.

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er ikke innhentet kommunale opplysninger om boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet kommunale opplysninger om boligen.

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

3 Grunnmur / fundamenter

TG 1

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:
Støpt grunnmur

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er innvendig plateslått og utvendig pusset. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l. Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Ikke kontrollert pga. snø.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Selger opplyser om at det har kommet inn vann i boden en gang med mye nedbør. Det anbefales å holde boden under oppsyn. Hyppigere intervall for gjennomspyling og kontroll av drensrør må påregnes.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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.

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

5 Yttervegger / fasader

TG 2

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?
Nei

Fasade
Liggende trekledning

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

Kommentar:
Noe sprekker på stående bord på hjørnekasser i sokkeletasjen.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Kledningen ble sist oppmalt i 2023. Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling på skadde bord.

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.

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

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

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

Generell beskrivelse av dører
Verandadører i tre med i 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Verandadør på stue i 1.etasjen fra 2023.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt. Det registreres noe fuktmerker på innsiden av vindu og verandadør på det ene soverommet i 2.etasjen. Dette er pga kondensering.
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.

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

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:
Veranda/terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Terrasse/verandadekket var snødekt slik at kontrollen ble begrenset. Ingen tegn til skader på rekkverket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

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?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Selve terrasse ble ikke undersøkt pga. snø. Det registreres nye impregnert materiale.

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.

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft, Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en delvis lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 2.etasjen. Taket er oppført med w-takstoler med forenklet taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Det registreres at luftig i raft er noe blokkert da isolasjonen er ført helt ut. Det registreres imidlertid ventiler på gavlvegger. Hele kaldloftet ble ikke kontrollert pga. adkomst. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å påse at tilstrekkelig lufting er ivaretatt.

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

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:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Selve tekkingen ble ikke kontrollert pga. snø. Anbefaler ytterligere undersøkelser av beslag og tilstand på taksteinen.

Levetid:

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

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

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp ble skiftet ut i 2021. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

12 Bad - 2.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og folierte plater i himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble sist pusset opp i 1995.

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?
Nei

Kommentar:
Tilnærmet flatt gulv.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.
Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

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:
Plastsluk med klemring under badekar. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrkek med spalte i overkant av dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

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.

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

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

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

Kommentar:
Ved hulltaking i tilstøtende vegg for dusjsone ble det ikke registrert symptomer på fukt der hullet ble påført.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På bakgrunn av oppnådd alder på membran/tettesjikt og badet generelt er det påregnelig med oppussing/renovering.

13 Bad - Sokkel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og folierte plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble sist pusset opp i 1995.

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?
Nei

Kommentar:
Tilnærmet flatt gulv.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

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:
Plastsluk med klemring under dusjkabinett. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

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 med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

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

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

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

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

Kommentar:
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?
Ja

Kommentar:
Oppussing/renovering av badet er påregnelig på sikt.

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

14 Piper / ildsteder

TG 1

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

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet. Vedovn i 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.

15 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
Trapper

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

Kommentar:
Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg. På grunn av trappens alder er det lite trolig at den tilfredsstiller dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette.

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

16 Vaskerom - 1.etasje TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som ble pusset opp i 2018 har flis på gulv med varmekabler, malt strie på vegger og malte plater i himling. Av installasjoner er det utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Rommet er naturlig ventilert. Sluk i gulv med jevnt fall på gulv mot sluket. Ingen skader utover normal elde slitasje på overflatene.

17 Kjøkken TG 1

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 skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt 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.

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2018 er installert på vaskerom i 1.etasjen.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast. 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.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

19 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er gjort mindre lokale oppgraderinger opp gjennom årene. EL-billader med egen kurs etablert i nyere tid.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger har samsvarserklæringer og sluttkontroller.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i 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.

BREIDABLIKVEIEN 12 - 5001/95/441/0/0/0

Bilde



20 Tilstøtende garasje - Sokkel TG 1

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Garasjen er fra da tilbygget ble oppført i 1995. Det er støpt gulv og støpte vegger. Motorisert leddport. Ingen skader eller avvik avdekket på garasjen.

21 Frittstående garasje - Sokkel TG 2

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Garasjen har støpt gulv, støpte vegger og støpt tak. Over garasjen er det etablert flislagt terrasse. Det er motorisert leddport på garasjen. Det ble ikke registrert skader eller avvik utover normal elde og slitasje på garasjen. TG 2 settes på bakgrunn av alder på drenering.

Gjetnes takst

Breidablikvegen 12

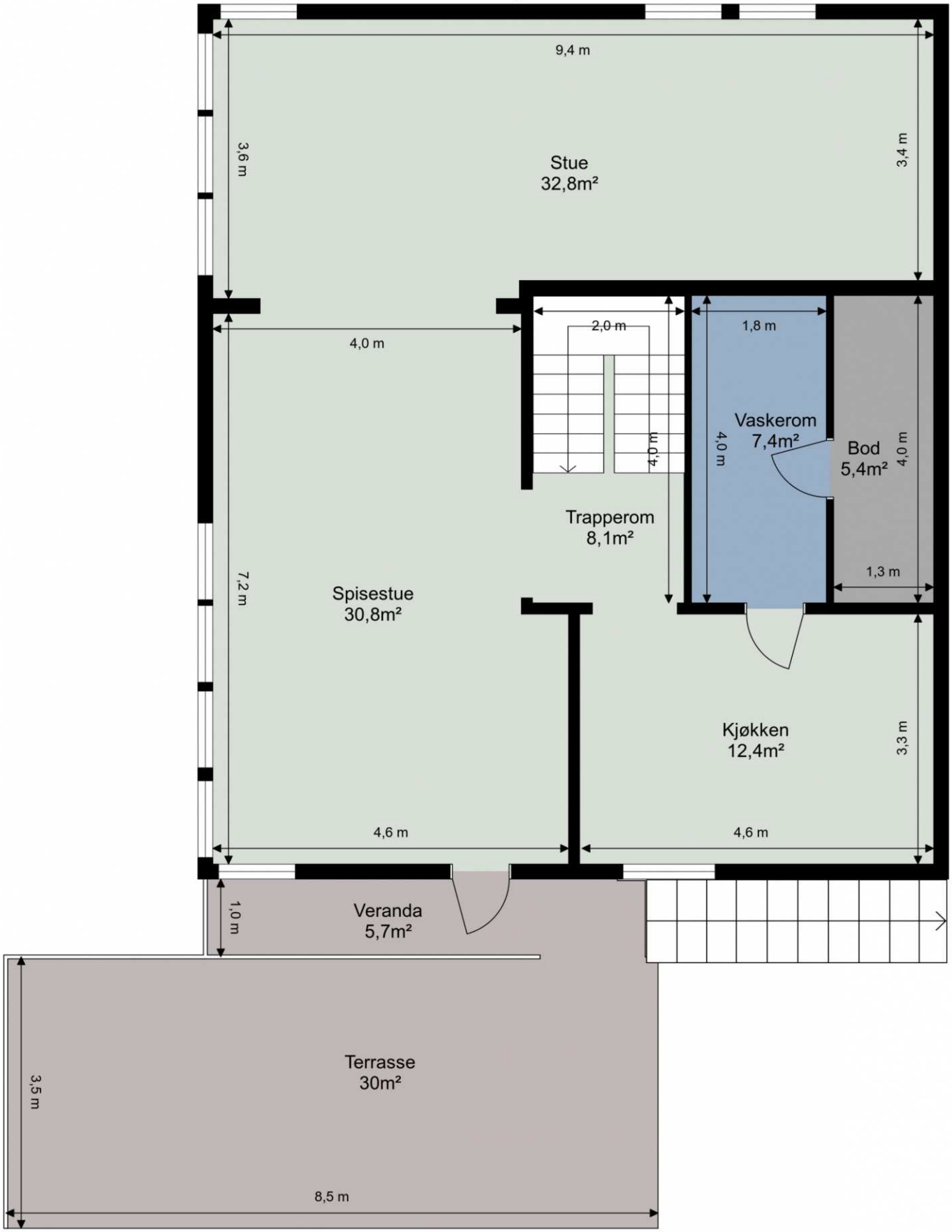
Sokkel



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

Breidablikvegen 12

1. etasje



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

Gjetnes takst

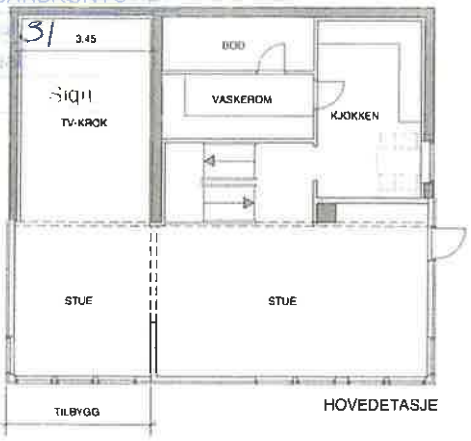
Breidablikvegen 12

2. etasje



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

VEDL. E2



HOVEDETASJE



LOFTSETASJE



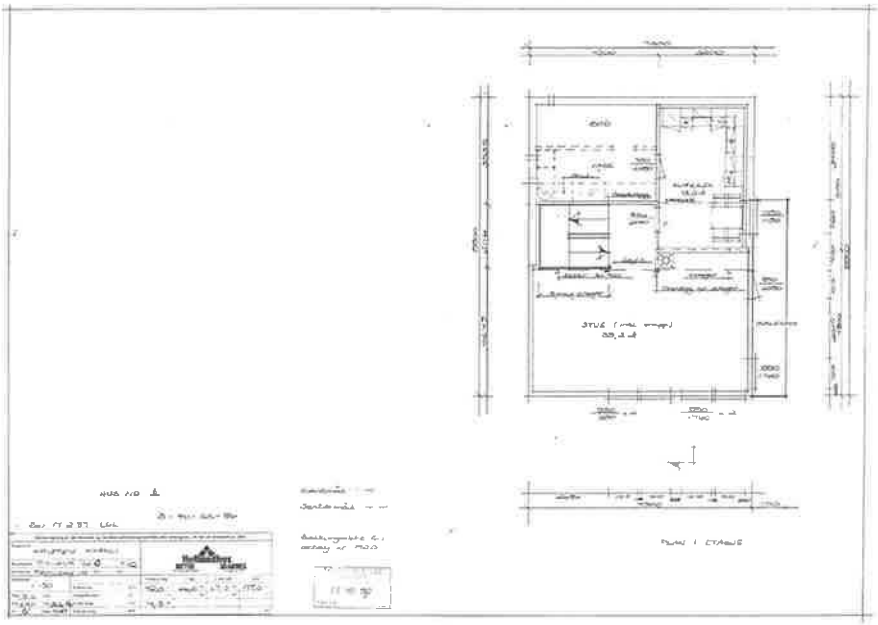
SØKKELETASJE

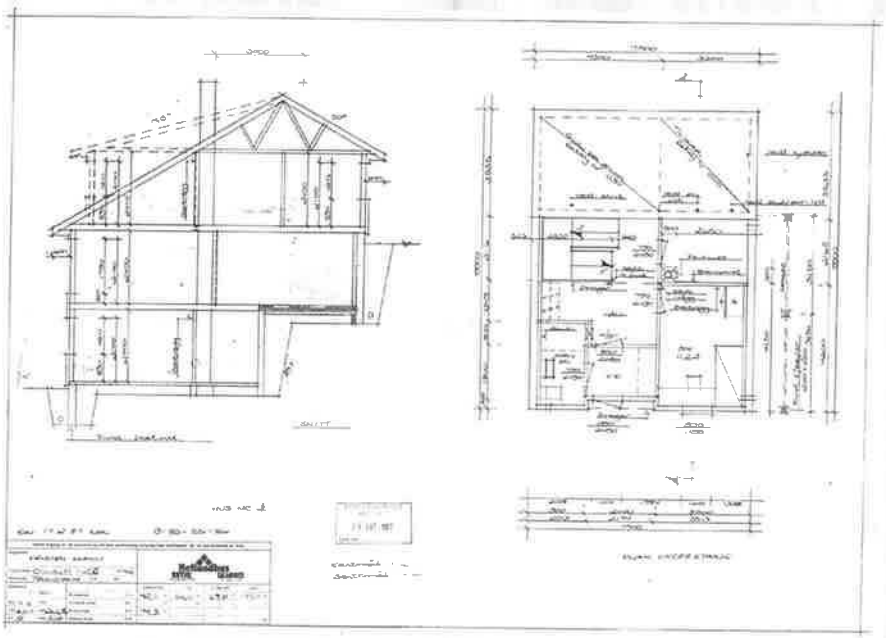
25 OKT. 2004
04/33994

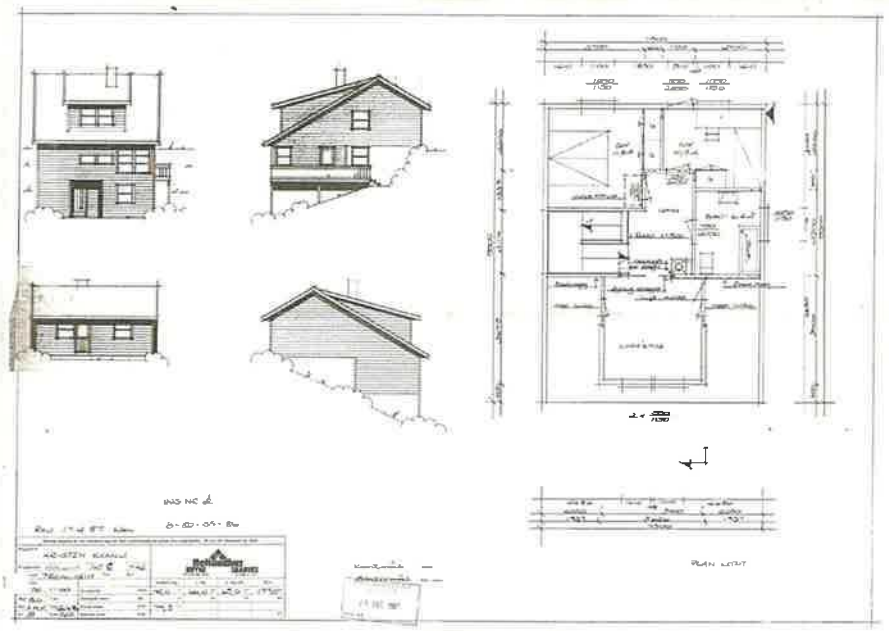
NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN	KONTR.

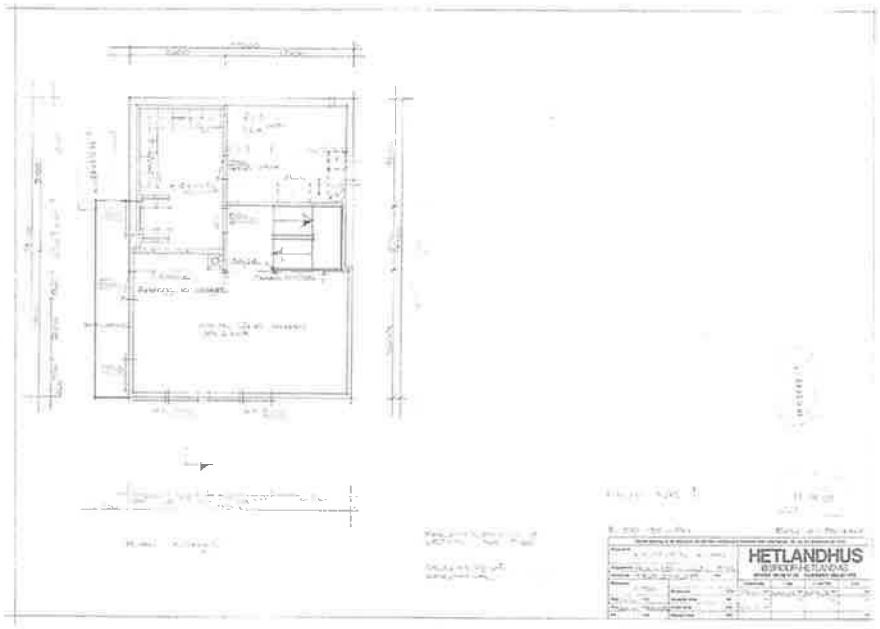
ARKIPLAN

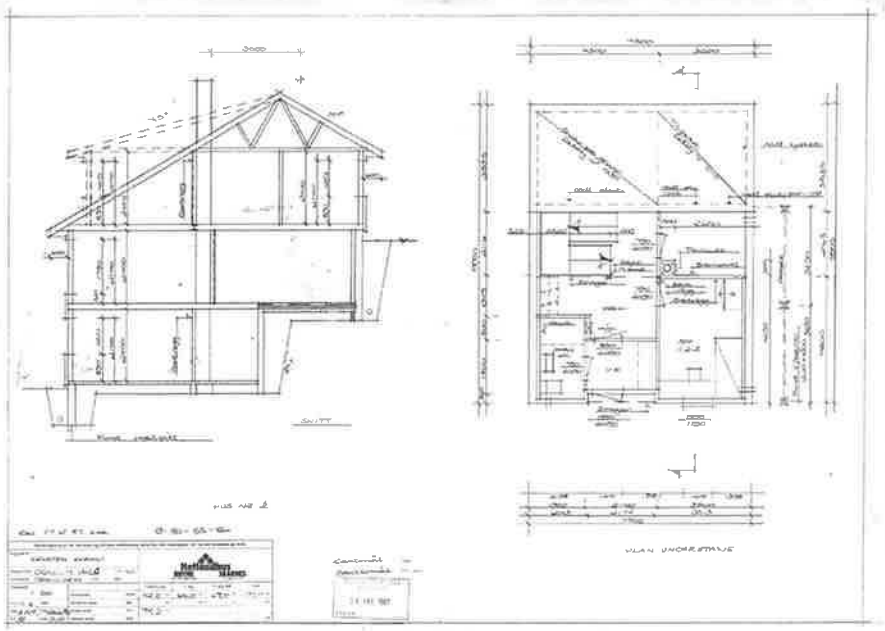
OPPDRAGSGIVER:	TORIL OG JOHAN CAPPELEN	MÅL:	1:100
PROSJEKT:	BREIDABLIKKVEGEN 12. TILBYGG	DATO:	22.09.04
		TEGN:	NK
TEGNING:	PLANER	KONTR:	
TEGNINGSSTATUS:	SØKNAD	TEGNINGS NR:	522 - 02

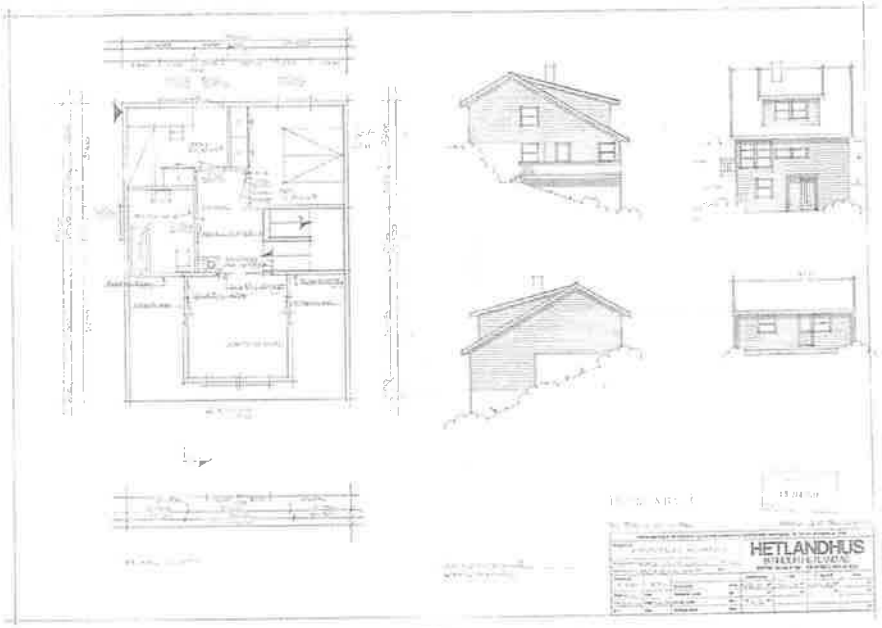


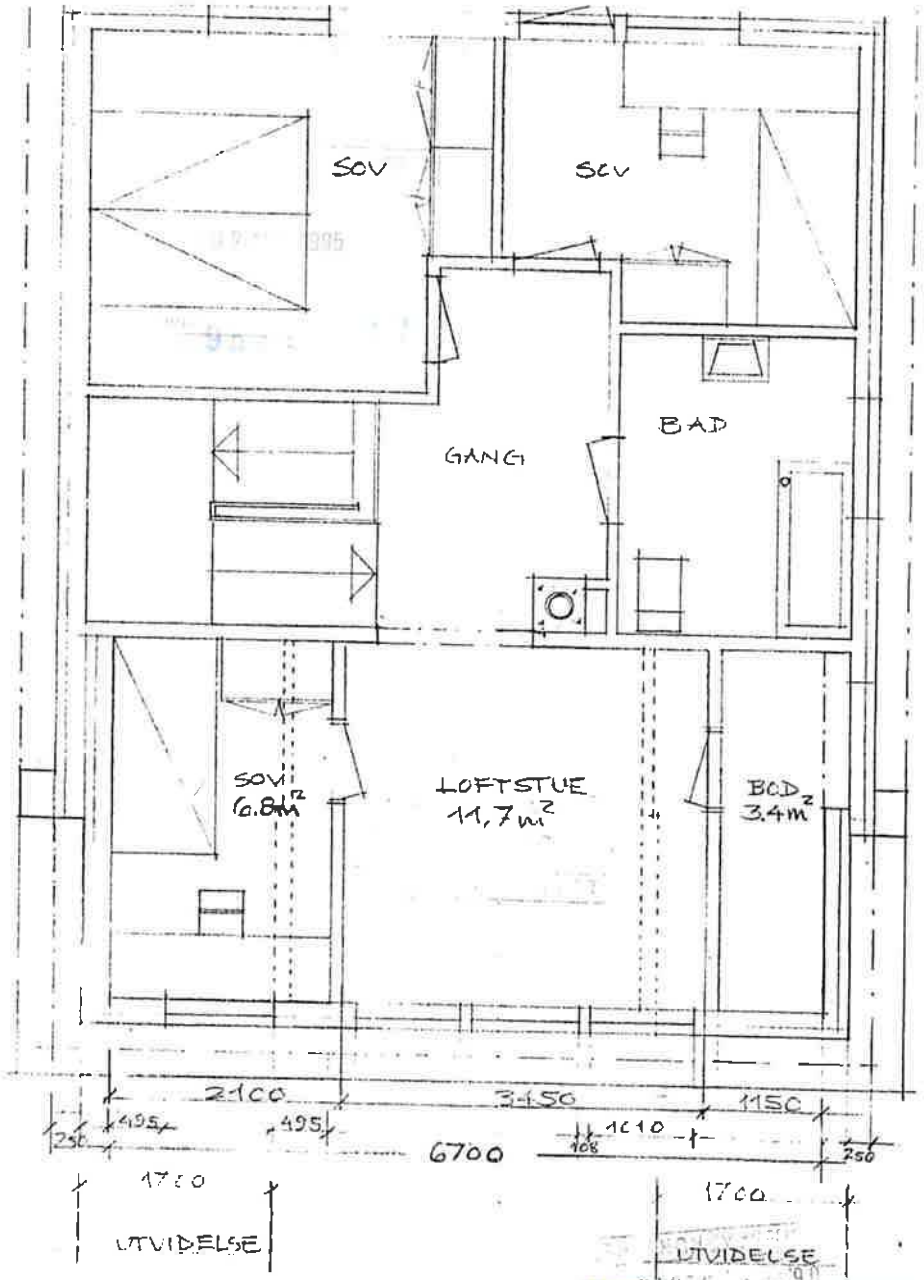





HETLANDHUS




HETLANDHUS



NY ETAGE PLAN

10

enova

Energiattest



Adresse **Breidablikveien 12, 7019 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266739**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10500168**
Gårdsnummer **95**	Bruksnummer **441**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **230,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **176,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **182,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 436 kWh**

Breidablikveien 12, 7019 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Breidablikveien 12, 7019 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

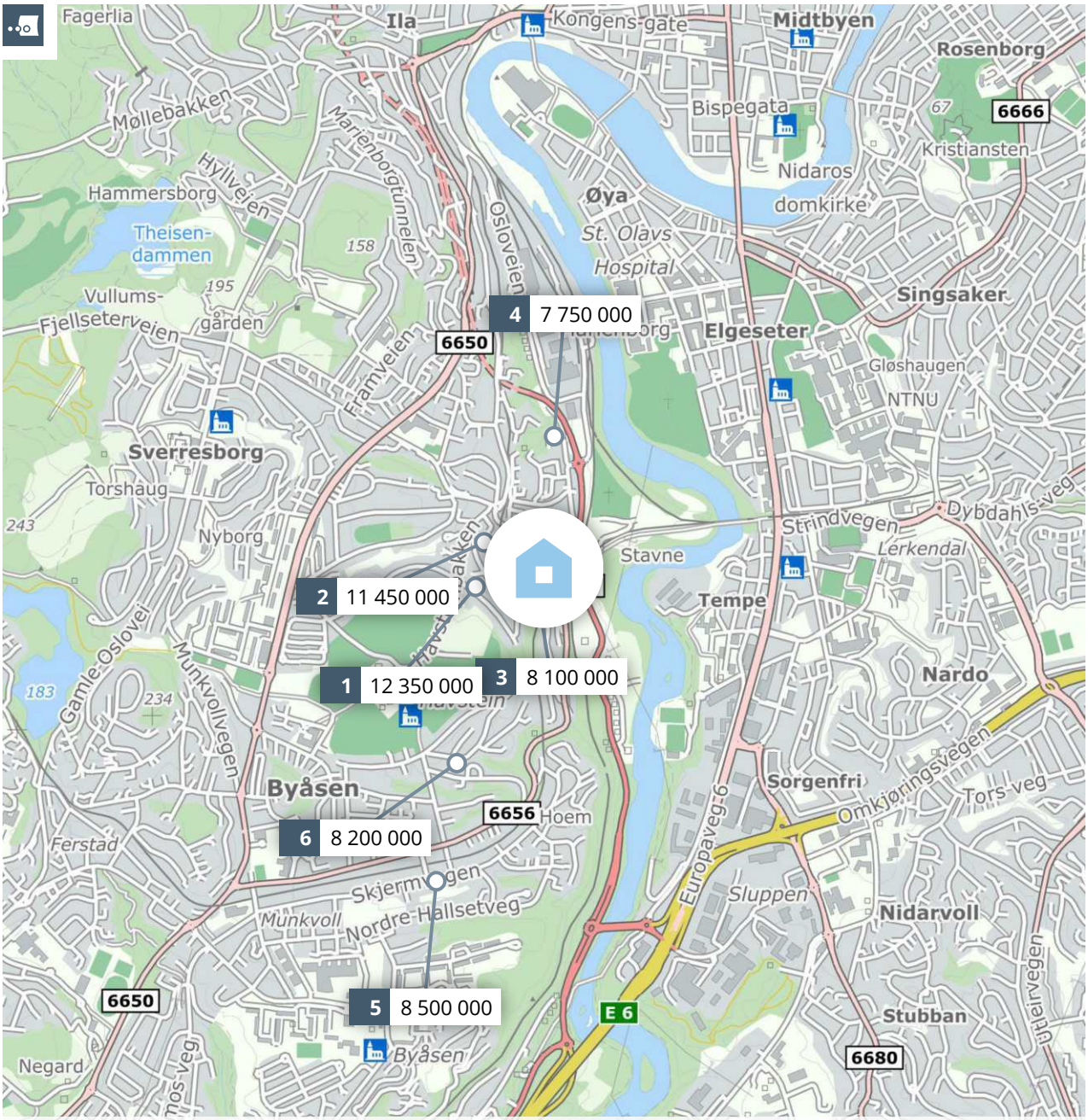
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

BREIDABLIKVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 26.03.2026

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: Magne O. Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Breidablikveien 12, 7019 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 95 BNR 441 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STAVNE

Verdivurdert til

8 490 000

-	8 490 000	36 595
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	232 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	514 m²
Byggeår	1988

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

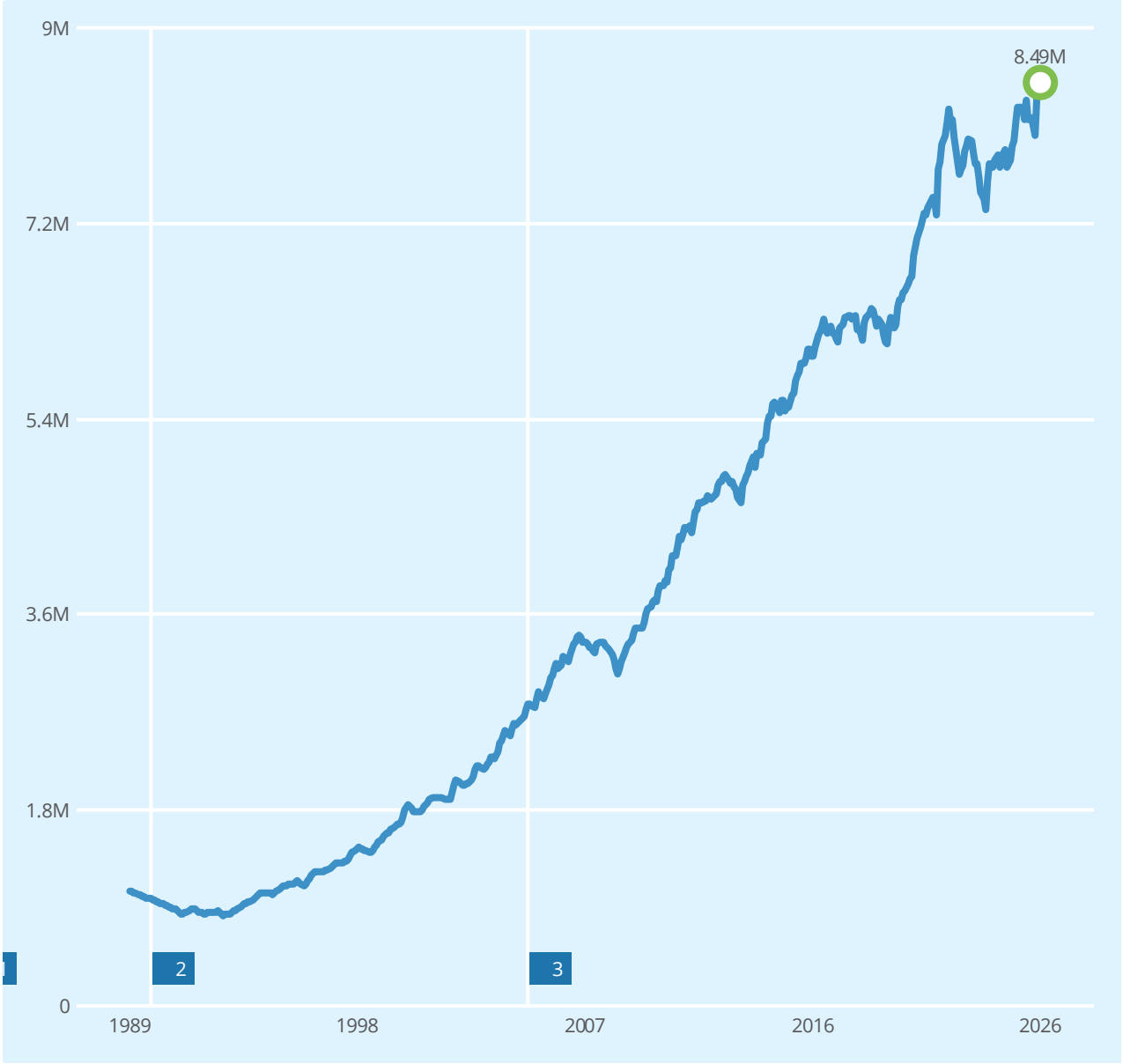
Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Havsteinlia 2	196 m²	1971	1 390 m² 4 sov	28.03.2025	12 500 000	**12 350 000**	0	12 350 000	**63 010**
2	Breisynvegen 4 B	189 m²	1972	526 m² 3 sov	12.01.2026	11 450 000	**11 450 000**	0	11 450 000	**60 582**
3	Hoemsvegen 6 A	312 m²	1953	1 484 m² 5 sov	07.06.2024	8 290 000	**8 100 000**	0	8 100 000	**25 962**
4	Stavnevegen 1 A	244 m²	1975	1 007 m² 4 sov	18.03.2025	7 900 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**31 762**
5	Skjermvegen 58 A	273 m²	1964	577 m² 4 sov	27.10.2025	8 990 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**31 136**
6	Linerlevegen 5	216 m²	1970	1 309 m² 3 sov	24.03.2025	8 490 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**37 963**

Verdien er basert på en vurdering av boligen og en sammenligning av andre salg som er gjort i området.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.11.1989		16.11.1989	-	900 000	-	900 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Omsetning i 1989 var registrert som tvangssalg.

Eneboliger til salgs i Midtbyen bydel nå

31
eneboliger til salgs

12.6M
12.3M
12.0M
11 673 000 Prisantydning i snitt
11.4M
11.1M
10.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Eneboliger solgt i Midtbyen bydel siste 3 mnd

48
eneboliger solgt

8.3M
8 255 000 Prisantydning i snitt
8 230 000 Salgspris i snitt
8.2M

Solgt i snitt i løpet av
92
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

42 970 Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd

39 065 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd

36 595 Breidablikveien 12
Totalpris 8 490 000

Versjon: 11. desember 2023

VEDTEKTER FOR VEILAGET SYDPOLEN

§1 Formål

Veilaget skal stå for den daglige drift og vedlikehold av felles adkomstvei som forbinder eiendommene med adresse Breidablikveien 4a, 4b, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 og 22 på postnummer 7019 Trondheim.

Veilaget skal sikre at veien er i forsvarlig og brukelig stand og blant annet sørge for vedlikehold og nødvendig utbedring av veien.

Styret kan innhente tilbud på brøyting og strøing av private eiendommer ved ønsker. Kostnader for brøyting og strøing av private eiendommer medfører et påslag på 25% av egen andel i forhold de som ikke får det.

Veilaget skal kreve inn eventuelle avgifter til dekning av veilagets utgifter.

§2 Veier og husstander omfattet av veilaget

Veilaget omfatter felles adkomstvei og felles parkeringsplass (gnr. 95, bnr. 480, 481 og 489) til Breidablikveien 4a, 4b, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 og 22 med postnummer 7019 Trondheim.

Hver husstand regnes som 1 bruker av veien.

§3 Medlemskap

Alle som eier eller fester tomt eller bolig med adkomst via veien, er medlem av veilaget og har rett og plikt til å delta i henhold til veilovens §54. Hver boenhet/husstand anses som ett medlem.

Kostnader fordeles likt mellom brukerne av veien.

Pr. 11.12.2023 er følgende medlemmer i veilaget:

	Adresse	Navn	Telefon/e-post
1	Breidablikveien 4a, 7019 Trondheim	Arnt Kristian W. Skogan Cecilie Bergsdal	993 14 235 / arnt.skogan@hent.no 970 14 289 / cecilie_bergsdal@hotmail.com
2	Breidablikveien 4b, 7019 Trondheim	Marisa di Sabatino Alf Wilhelm Lundberg	982 43 462 / marisa.di.sabatino@material.ntnu.no 907 68 762 / alfwilhelm@gmail.com
3	Breidablikveien 6, 7019 Trondheim	Mika Løset Myrseth	920 71 907 / mika.loset.myrseth@gmail.com
4	Breidablikveien 8, 7019 Trondheim	Ingar Karlstad	470 79 317 / ingarkar@online.no
5	Breidablikveien 10, 7019 Trondheim	Gunn og Harald Steiro	959 07 415 / lasteiro@online.no

	Adresse	Navn	Telefon/e-post
6	Breidablikveien 12, 7019 Trondheim	Toril Karlsen Cappelen og Johan Cappelen	901 89 652 / toril.cappelen@hotmail.com 415 61 484 / jcappele@online.no
7	Breidablikveien 14, 7019 Trondheim	Franciska Steinhoff og Bendik Eithun Halgunset	471 43 992 / franciskassteinhoff@gmail.com 970 88 631 / bendikha@gmail.com
8	Breidablikveien 16, 7019 Trondheim	Inger-Lise Skjølberg og Ketil Aasarød	988 55 604 / Inger_Lise_sk@hotmail.com 930 96 411 / ketil.aasarod@gmail.com
9	Breidablikveien 18, 7019 Trondheim	Tom Gunnar Kufaas Cecilie Bjerke	988 81 259 / tom.kufaas@trondheim.kommune.no 920 93 041 /
10	Breidablikveien 20, 7019 Trondheim	Einar Bakken Britt Reinertsen	928 56 348 / einar.bakk1@gmail.com 970 53 194 / britt.reinertsen@gmail.com
11	Breidablikveien 22, 7019 Trondheim	John Olav Dybvik	400 84 106 / johnodybvik@gmail.com

Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Dersom en eiendom blir delt og den fradelte parsellen sokner til veien, har denne rett og plikt til å bli med i veilaget.

§4 Veilagets oppgaver

Veilaget ved leder har følgende oppgaver:

- Utarbeide forslag til arbeidsplan for veilaget
- Lede driften av veien, herunder sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid mv. i overensstemmelse med vedtektene.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre eller reparere skader på veiene
- Gjøre mindre innkjøp av utstyr eller verktøy som er nødvendig for gjennomføringen av styrets oppgaver
- Avgjøre spørsmål fra andre personer, foreninger mv. om bruk av veien
- Kreve innbetaling av eventuelle avgifter

§5 Ordinært veilagsmøte

Veilagsmøtet er veilagets overordnede organ.

Ordinært veilagsmøte skal avholdes etter behov når leder av veilaget eller mer enn 1/3 av medlemmene, krever dette. Bare medlemmer eller representanter for disse har møte- og stemmerett på møtet.

Veilagsmøtet skal treffe beslutning i følgende saker:

- Velge leder av veilaget
- Behandle budsjettforslag
- Behandle arbeidsplan
- Behandle dekning av eventuelle andre avgifter fra medlemmene
- Behandle innkomne saker
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det skal føres protokoll for veilagsmøte. Protokollen skal underskrives av veilagets leder og et av medlemmene.

§6 Innkalling til veilagsmøte

Leder av veilaget innkaller til veilagsmøte. Innkallingen skal være skriftlig og sendt til medlemmene senest en uke før veilagsmøte.

Ved vedtektsendring skal hovedinnholdet i den nye vedtekten gjengis i innkallingen.

§7 Avstemning

For andre beslutninger enn vedtektsendringer treffer veilagsmøtet beslutning med alminnelig flertall av de fremmøtte. Hvert medlem har én stemme. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§8 Særavgift for ekstraordinær bruk av veiene

Dersom et medlem har behov for å bruke veiene i strid med vedtektene eller i strid med pålegg fra årsmøtet eller fra styret, kan leder av veilaget gi dispensasjon til slik bruk mot en særlig avgift.

§9 Dugnadsplikt

Medlemmene er pliktig å delta på dugnader som leder innkaller til.

Slik innkalling må være sendt til medlemmene senest 2 uker før dugnaden skal skje.

§10 Ansvar for skader på veien

Medlemmer og andre som bruker veien og som ikke holder seg til vedtektene, er personlig ansvarlig for skader de slik påfører veien. Dersom slike skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid, kan veilaget sørge for utført utbedring for medlemmets/brukerens regning.

§11 Utmelding

Det er ikke adgang til å melde seg ut av veilaget.

§12 Forholdet til veiloven

Vegloven av 21. juni 1963 nr. 23 supplerer og utfyller disse vedtektene. Ved eventuell motstrid går vedtektene foran veiloven.

§13 Oppløsning

Denne bestemmelsen kan ikke endres.

Oppløsning av veilaget Sydpolen kan bare behandles på ordinært veilagsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært veilagsmøte 3 måneder senere.

Vedtatt dato: 16. desember 2014.
Endret dato: 09. november 2021.
Denne versjon: 11. desember 2023

Protokoll: årsmøte Veilaget Sydpolen 2024.
Dato: 23.04.2024
Sted: Breidablikv. 14
Tilstede: Beboer fra Breidablikv. 8, 10, 12, 14 (leder), 16, 18 og 20.
Referent: Johan Cappelen

Innkalling og dagsorden: Godkjent.

Årsberetning: Det har vært en meget tidkrevende og byråkratisk prosess å få ordnet formaliteter mot bank og Brønnøysundregister etter lederskifte. Dette er nå på plass.

Regnskap: Fremlagt regnskap (vedlegg) med positiv balanse. Redegjort for fordelingsnøkkel for de ulike adresser. Vil bli gjort mindre justeringer før endelig avregning, jf. protokoll fra 2021.

Vedtak: Regnskap godkjennes.

Valg av styre: Leder Halgunset og nestleder Skogan sier seg villig til å fortsette ett år.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Veivedlikehold: Diskutert erfaringer rundt brøyting / strøing siste sesong, stort sett fornøyd med dette. Detaljer rundt oppmerking parkering, tilgang for deponering, ulike alternativ for veivedlikehold.

Vedtak: Leder tar kontakt for fornyet kontrakt med siste års leverandør.

Felles avfallsløsning: Diskutert mulighet for felles avfallsløsning med nedgravd deponi. Enighet om at man avventer initiativ fra Renholdsverket angående dette.

Skilting parkeringsplass: Enighet om at dette ikke er ønskelig.

Strøsand / kasse: Enighet om at dette besørges enkeltvis.

Vegetasjon: Diskutert ulike løsninger for avskjerming mellom parkeringsplass og hovedvei. Enkelte eksisterende bjørketrær til hinder for brøyting. Enig om at man diskuterer dette videre ved befaring i forbindelse med dugnad.

Leders merknad etter befaring:

Enighet om å bevare vegetasjonsskjerm, men å fjerne døde trær.

Øvrige diskusjoner vedr. vegetasjon tas en-til-en mellom naboene.

Dugnad: 25.april 2024.

Leders merknad etter dugnad:

gjennomført med stort oppmøte.

Regnskap **VEILAGET Sydpolen**

Organisasjonsnummer 915 924 344
Konto 4345 12 04417 Trøndelag Sparebank

			Vinter-vedlikehold 2025-2026	Vinter+ 1000 NOK årsavgift	Betalt første rate i 2025	Betalingsmåte (konto eller vipps)	Utestående fra sesong 2024/2025	Utestående november 2025	1. rate vintervedlikehold 2025/2026 + utestående fra 2024/2025	Utestående mars 2026
4a	Skogan / Bergsdal		3183,67	4183,67	0,00		-1700,00	-5883,67	-2941,84	2941,84
4b	Lundberg/ Sabatino		3183,67	4183,67	0,00		-1700,00	-5883,67	-2941,84	2941,84
6	Løset Myrseth		3183,67	4183,67	0,00		-1700,00	-5883,67	-2941,84	2941,84
8	Karlstad		3183,67	4183,67	0,00		-1700,00	-5883,67	-2941,84	2941,84
10	Steiro		3183,67	4183,67	0,00		-1700,00	-5883,67	-2941,84	2941,84
12	Cappelen		3979,59	4979,59	0,00		-1700,00	-6679,59	-3339,80	3339,80
14	Halgunset / Steinhoff		3979,59	4979,59	0,00		-1700,00	-6679,59	-3339,80	3339,80
16	Aasarød / Skjølberg		3979,59	4979,59	0,00		-1700,00	-6679,59	-3339,80	3339,80
18	Kufaas / Bjerke		3979,59	4979,59	0,00		-1700,00	-6679,59	-3339,80	3339,80
20	Bakken		3183,67	4183,67	0,00		-1700,00	-5883,67	-2941,84	2941,84
22	Dybvik		3979,59	4979,59	0,00		-1700,00	-6679,59	-3339,80	3339,80
			39000,00	50000,00	0,00			-68700,00		

Fordelingsnøkkel

Husstand 12, 14, 16, 18, og 22 betaler 25% mer for veivedlikehold etter protokoll fra 2021

KONTO

Balanse nov. 2025	-19737
Brøyting faktura 2025/2026 del 1 (Vinkenes Sag og Traktor)	-19500
Brøyting faktura 2025/2026 del 2 (Vinkenes Sag og Traktor)	-19531
Saldo desember 2025 inkl. renter	-19973,94
Saldo april 2026	-31091,47

PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI, NR. 37 – FOL. 443A-443B NR. 12

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 10. APRIL 1920
TINGLYST 13. APRIL 1920

(Fol. 443a) «No. 12. Skjøte. Stplmrk kr. 40.00
Undertegnede Paul Stokke erklærer herved at ha solgt likesom jeg herved sælger, skjøter og overdrar heftelsesfrit til hr. P. A. Ornæs den ifølge skylddelingsforretning av 27 mars sidstleden fra min eiendom Dorthealyst gaardsnr. 95, bruksnr. 7 i Strinden fradelte parcel «Haugsbak» stor 3480 m^2 + 3 m. bred vei i 30 m. længde = 90 m^2, totalsum 3570 m^2. Da kjøpesummen, 3570 $m.^2$ a. kr. 1,00 = kr. 3570,00 – tre tusen fem hundrede og sytti kroner – er betalt skal ovennævnte eiendom Haugsbak følge og tilhøre hr. P. A. Ornæs som lovlig erhvervet og jeg forblir ansvarlig for hjemmelen. Eieren av Dorthealyst er fritat for gjærdehold mot parcellen. Dorthealyst i Strinden, 10 april 1920. Paul Stokke. Til (fol. 443b) vitterlighet. C. Boe, kaptein, G: D: Smith».
https://media.digitalarkivet.no/view/19926/445

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Arkiplan AS Arkitektkontor
Kjøpmannsgata 8

N-7013 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Cecilie Gillesen	04/33994/ oppgis ved alle henv.		11.05.2006

Breidablikveien 12, Ferdigattest

Byggested:	**Breidablikveien 12**	Gnr.: **95** Bnr.: **441**
Bygningsnummer:	**10500168**	
Ansvarlig søker:	**Arkiplan AS Arkitektkontor**	
Tiltakshaver:	**Toril og Johan Cappelen**	
Tiltaksart:	**Tilbygg**	
Bygningstype:	**Enebolig**	

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 03.05.2006.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 3250/04 og FBR IP 910/05.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
Bygningssjef

Cecilie Gillesen
saksbehandler

Kopi:
Toril og Johan Cappelen, Breidablikveien 12, 7019 TRONDHEIM

65448/06

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IR 3250/04

Arkiplan AS Arkitektkontor
Kjøpmannsgata 8

N-7013 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Cecilie Gillesen	04/33994/ oppgis ved alle henv.		01.12.2004

BREIDABLIKVEIEN 12, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR TILBYGG

Byggested: **Breidablikveien 12** Gnr.: **95** Bnr.: **441**
Ansvarlig søker: **Arkiplan AS Arkitektkontor**
Tiltakshaver: **Toril og Johan Cappelen**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt plan- og bygningsenheten 25.10.2004.

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

Søknaden gjelder bygging av et tilbygg til enebolig.

Forhåndskonferanse er avholdt 07.06.2004.

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

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 87f, stadfestet 04.03.1985. Eiendommen er regulert til boligformål.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/33994	01.12.2004

Vurdering/begrunnelse
Søknaden gjelder oppføring av et tilbygg til eksisterende enebolig. Tilbygget vil bli en forlengelse av boligen i sørvestlig retning. Gjeldende reguleringsplan for eiendommen angir at bebyggelsen skal føres opp inntill 2 etasjer med garasje. Omsøkte tilbygg vil få tre tellende etasjer som bolighuset.

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan R 87f § 2. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Omsøkte tilbygg bygges som en fortsettelse på eksisterende bolighus mot sør. Boligen ligger i en sterkt skrånende terreng og er tidligere godkjent med tre tellende etasjer. Plan- og bygningsenheten anser den omsøkte løsningen for å være en god løsning ut i fra de stedlige forholdene.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner plan- og bygningsenheten å kunne dispensere fra bestemmelsene i reguleringsplanen for bygging i tre tellende etasjer.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplan R 87f. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

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

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Arkiplan AS Arkitektkontor	**SØK, PRO/KPR klasse 2**	**Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen**

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Foretaket har sentral godkjenning.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/33994	01.12.2004

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Cecilie Gillesen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Toril og Johan Cappelen, Breidablikveien 12, 7019 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 0910/05

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Arkiplan AS Arkitektkontor
Kjøpmannsgata 8

N-7013 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Cecilie Gillesen	04/33994/ oppgis ved alle henv.		20.04.2005

BREIDABLIKVEIEN 12, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR TILBYGG

Byggested: **Breidablikveien 12** Gnr.: **95** Bnr.: **441**
Ansvarlig søker: **Arkiplan AS Arkitektkontor**
Tiltakshaver: **Toril og Johan Cappelen**

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

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt plan- og bygningsenheten 18.04.2005.

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

Søknaden gjelder igangsetting av tilbygg enebolig.
Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 01.12.2004 i delegasjonssak nr. FBR IR 3250/04

Vurdering/begrunnelse

Plan- og bygningsenheten har ingen merknader til søknaden.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/33994	20.04.2005

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Foretak	**Funksjon og tiltaksklasse**	**Ansvarsområde/beskrivelse**
Solberg Maskin AS	UTF/KUT, klasse 2	Grunn- og terrengarbeider og mur- og betongarbeider.
Tradisjons Hus AS	UTF/KUT, klasse 2	Tømrerarbeider

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Foretakene har sentral godkjenning.

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

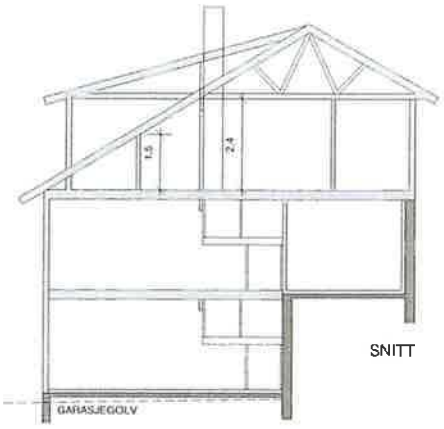
Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Cecilie Gillesen
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: Toril og Johan Cappelen, Breidablikveien 12, 7019 TRONDHEIM

VEDL. E3



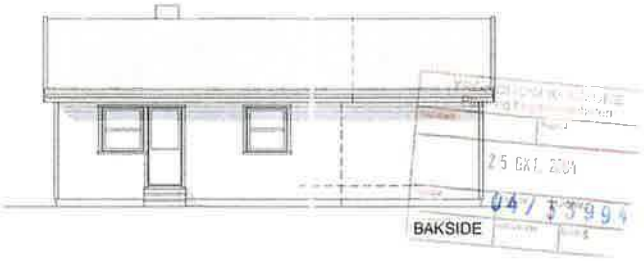
SNITT



FRONT



SØRGAVL



BAKSIDE

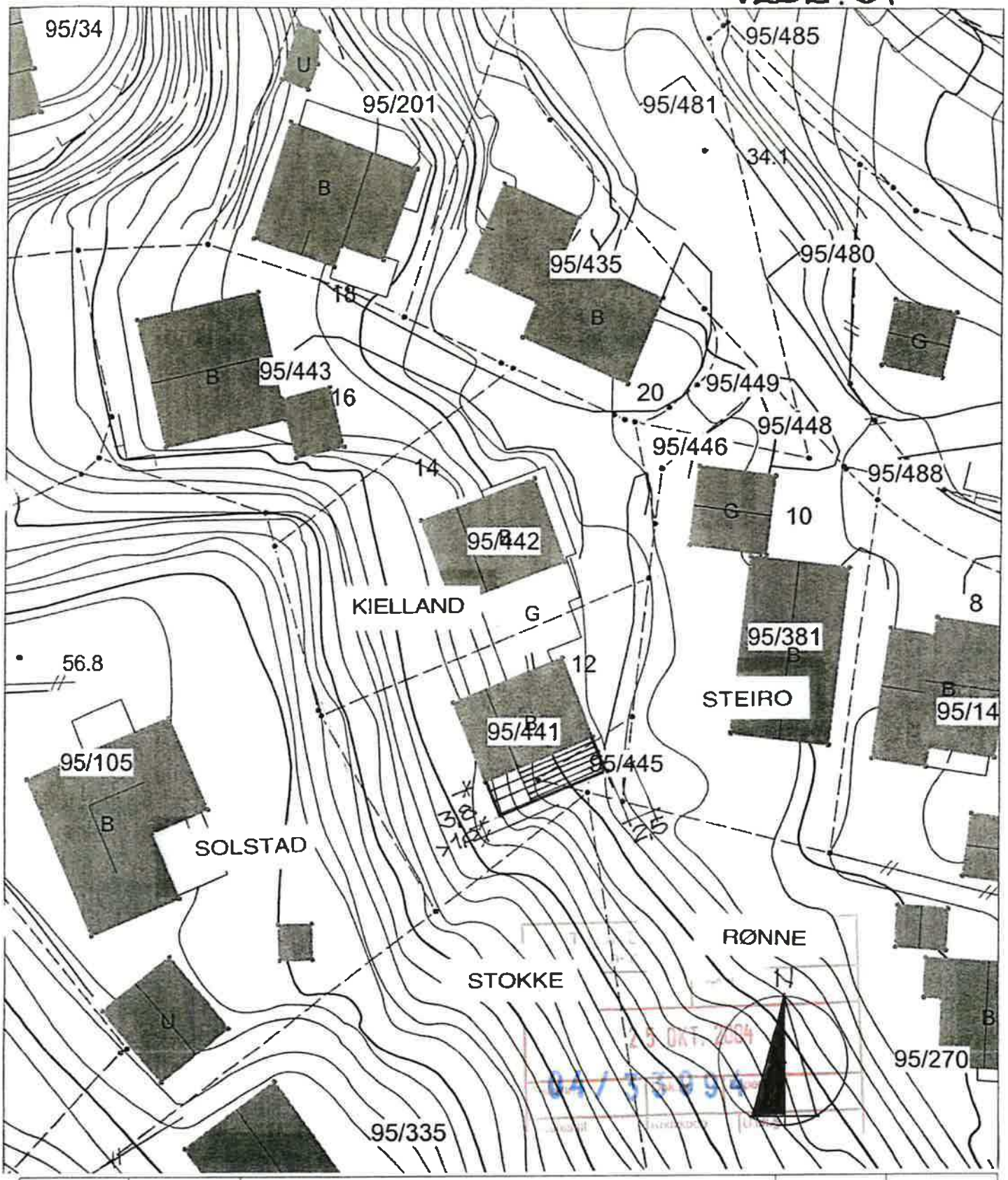
REV	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN	KONTR

ARKIPLAN

ARKIPLAN AS ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSG 6 7013 TRONDHEIM
TLF 73 51 45 50 TELEFAX 73 51 45 51

OPPDRAGSGIVER	TORIL OG JOHAN CAPPELEN
PROSJEKT	BREIDABLIKKVEGEN 12. TILBYGG
TEGNING	FASADER OG SNITT
TEGNINGSSTATUS	SØKNAD
MÅL	1:100
DATO	22.09.04
TEGN	NK
KONTR	
TEGNINGSNR	522 - 03
REV	

VEDL. D1



REV.	DATO	REVISJONEN GJELDER:	SIGN.	KONTR:

ARKIPLAN

ARKIPLAN AS ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSG 8 7013 TRONDHEIM
TLF. 73991280 - TELEFAX 73991281

OPPDRAGSGIVER: TORIL OG JOHAN CAPPELEN	MÅL: 1:500
PROSJEKT: BREIDABLIKKVEGEN 12. TILBYGG	DATO: 13.08.04
	TEGN: NK
TEGNING: SITUASJONSPLAN	KONTR:
TEGNINGSSTATUS: SØKNAD	TEGNING NR. 522 - 01 REV.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

BYGGETILLATELSE

Johan Cappelen
Osloveien 162C
7019 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/35737/1995 oppgis ved alle henvendelser	Dato 04.03.1996

BYGGHERRE: Johan Cappelen
BYGGESTED: OSLOVEIEN 162C G.NR: 95/441
ARBEIDES ART: TILBYGG
BYGGETS ART: UTVIDELSE AV KARNAPP

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av Bygningsrådet/Byggesakskontoret 06.11.95 i sak nr.: DB 1312/95.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før eventuelle betingelser i vedtaket er oppfylt.

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

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

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

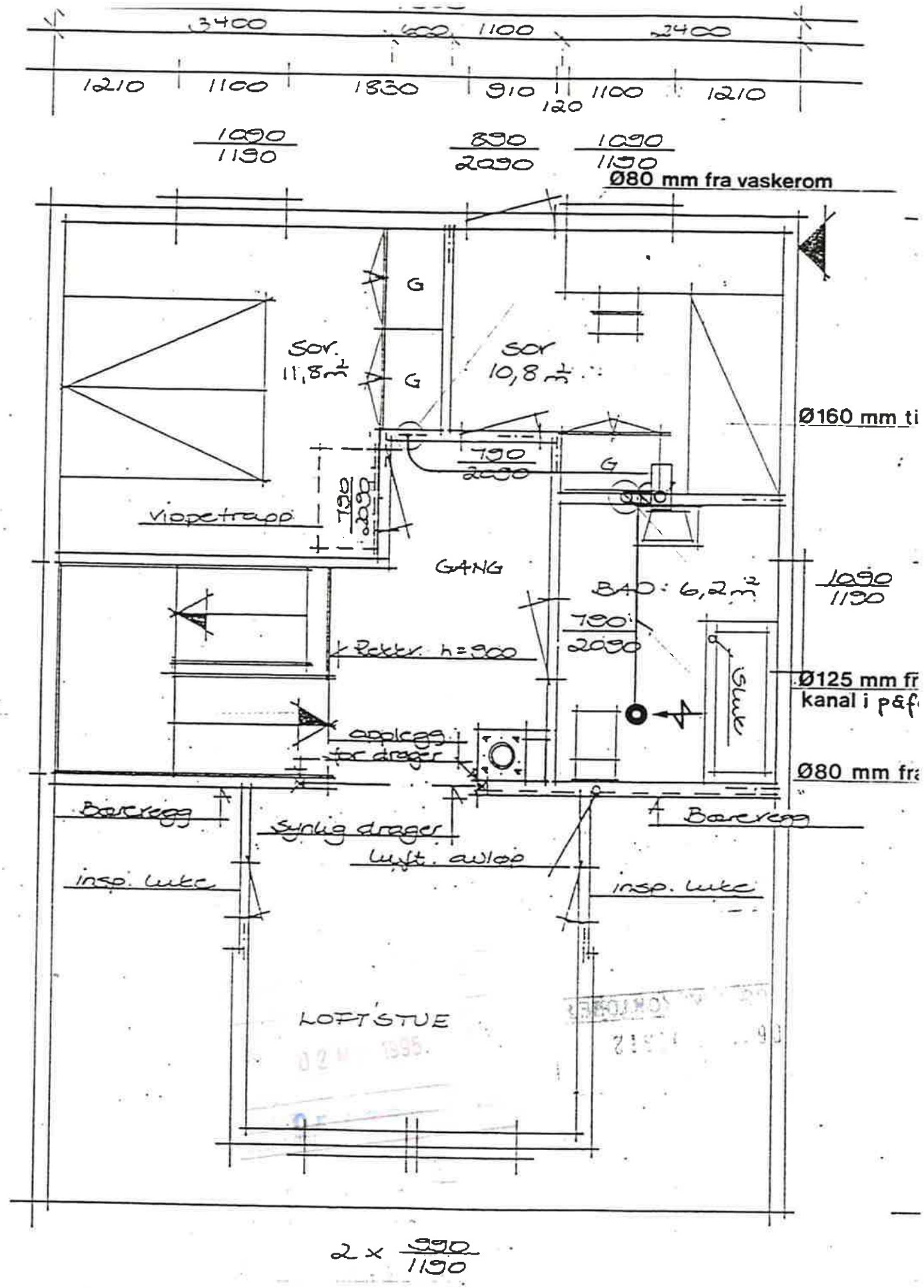
Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det avtales med Byggesakskontoret.

Med hilsen
Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
bygningssjef

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

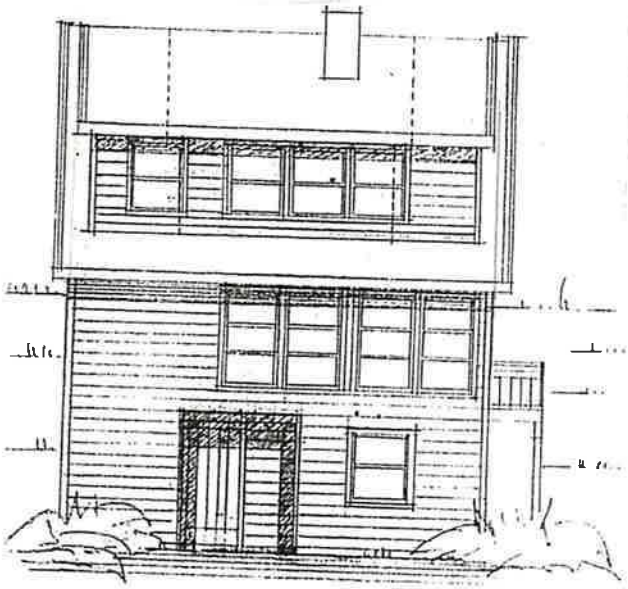
Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

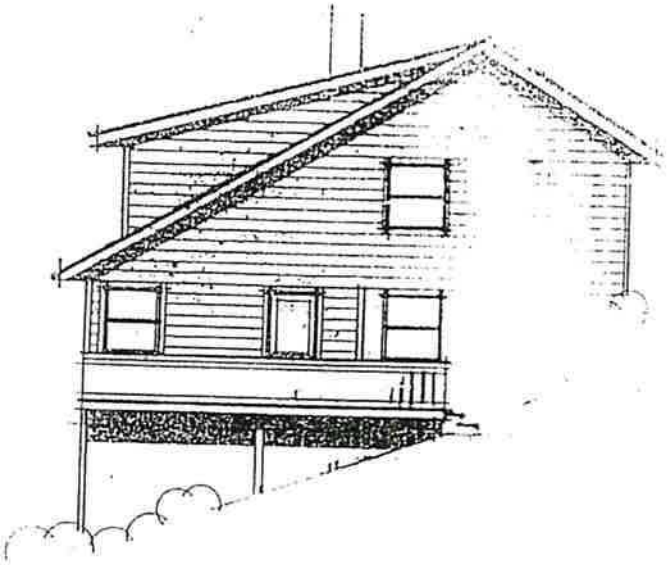


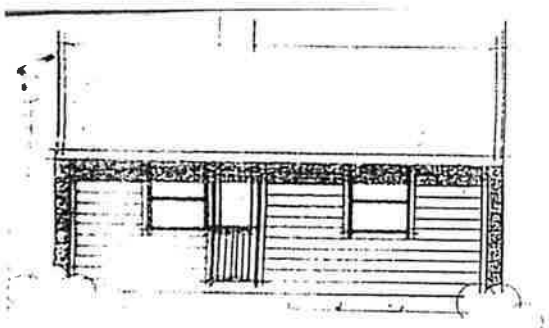
NÅVÆRENDE ETASJEPLAN

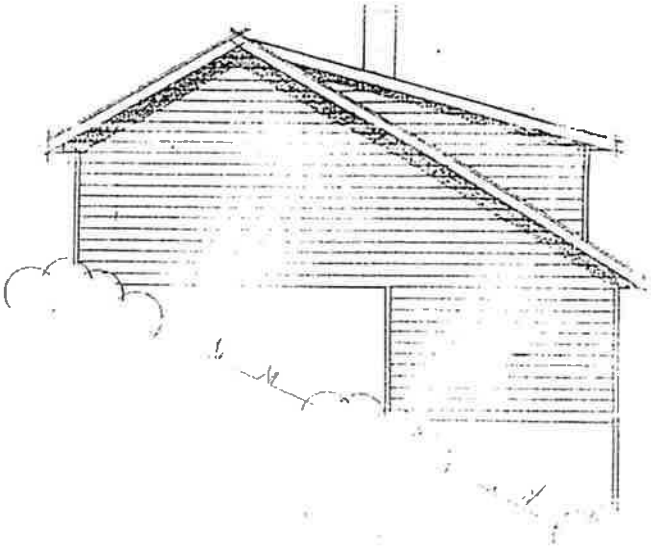
Villavent VENTIL



REVIDERT FASADE







HUS NR. 2

Rev. 17.2.87. LGL

B-80-SS-86

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.

KRISTEN KVANLI

OSLOVN 16-2 D

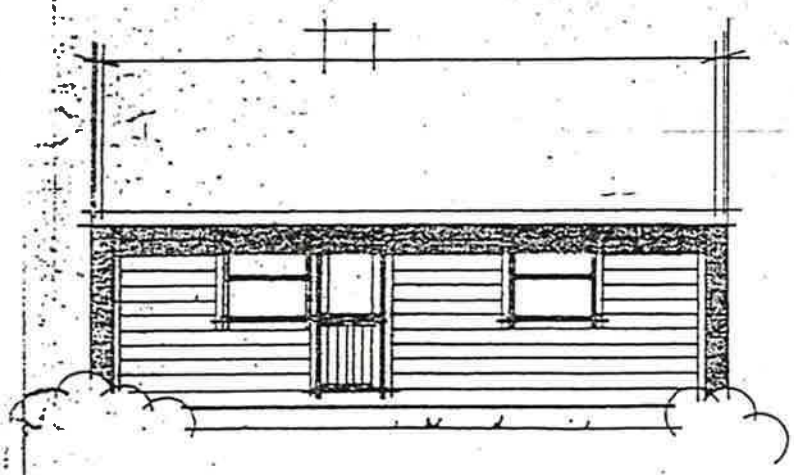
TRONDHEIM

Hetmeshus

Kant

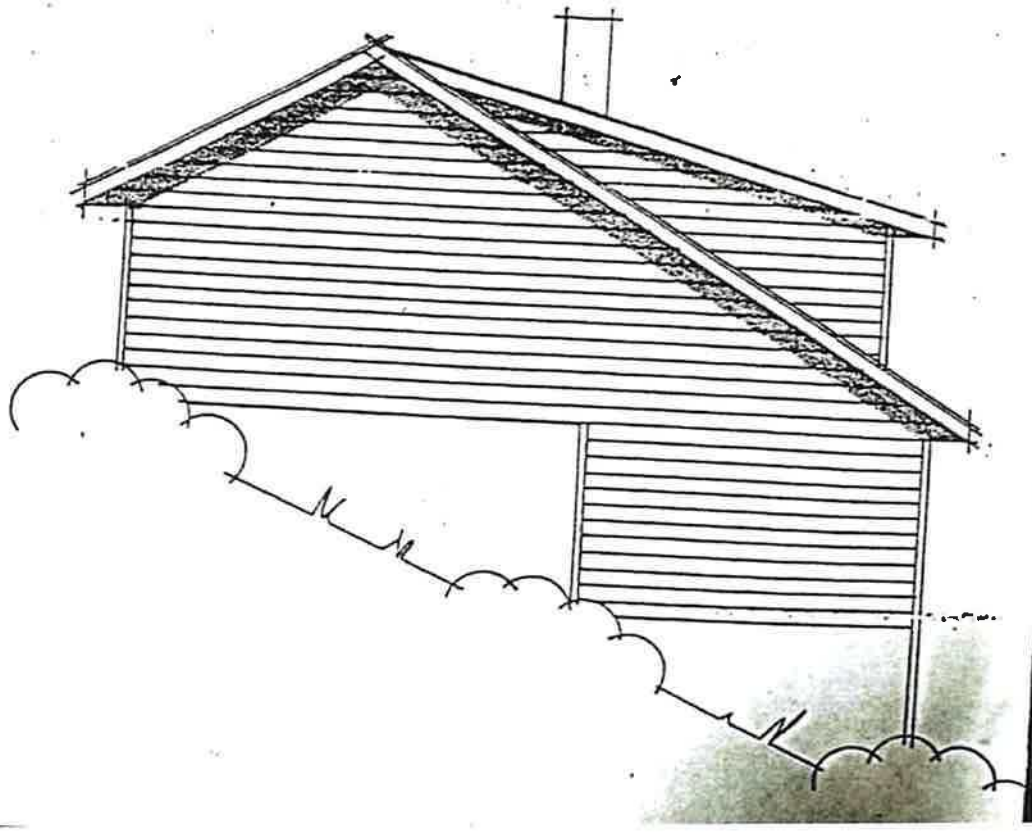
Sant





NÆVÆRENDE FASADE





FYLKESKONTORET 12 54 61 05

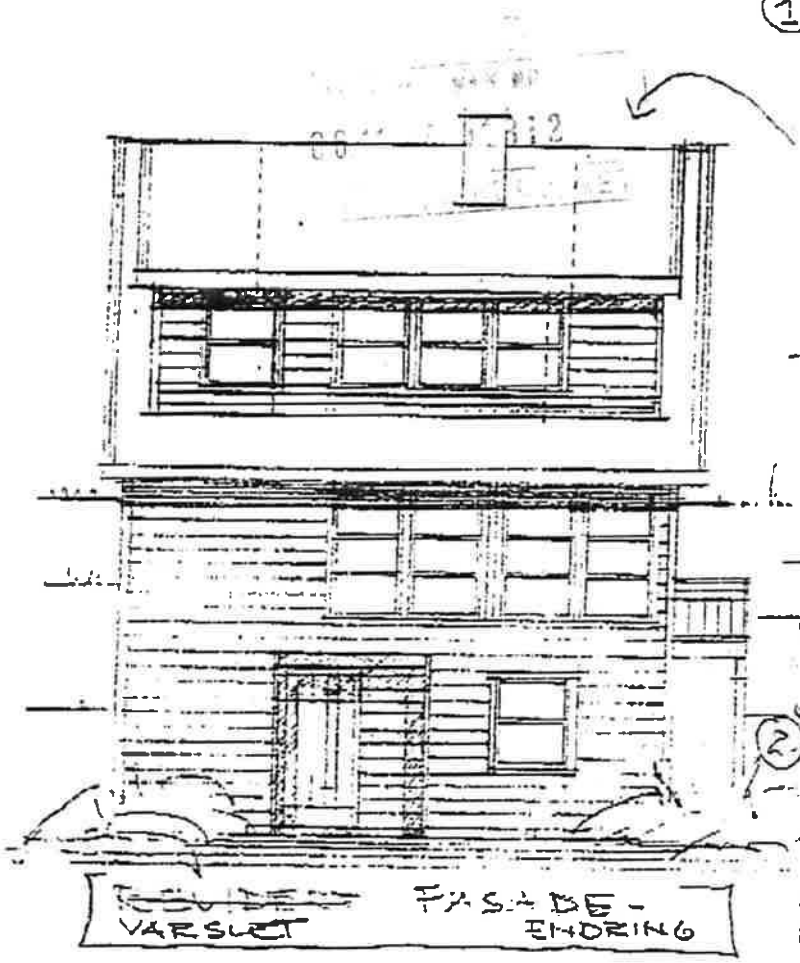
V/SISSEL RATVIK

HASTER

DET VISES TIL VARSEL FRA JOHAN CAPPELEN VEDR. MINDRE BYGGEARBEIDER PÅ BOLIGEIENDOMMEN OSLOVEIEN 162 C.

MINDRE BYGGEARBEIDER:

15.12 c: "MINDRE ENDRINGER AV FASADE NÅR ENDRINGEN IKKE MEDFØRER AT BYGNINGENS EKSTERIØR KARAKTER BLIR ENDRET."



(1) BYGGHERREN HAR I VARSLET ARBEIDET I DEN TRO AT UTVIDELSE SOM PÅ TEGNINGEN IKKE ENDRER DENS KARAKTER - DET VIL NOK VÆRE PUBLIKUMS OPPFATNING AT DEN IKKE GJØR.

- FAGFOLKS SYN VIL VÆRE MER NYANSERT. FAGFOLK VIL VURDERE I HVILKEN GRAD TAKARKEN DOMINERER OVER TAK-FLATEN. SLIK VURDERING ER VANSKELIG FOR PUBLIKUM Å FORSTÅ. "ARK ELLER IKKE ARK."

(2) DERSOM MAN SKAL FORSTÅ EN "ENDRING AV BYGN. EKSTERIØR KARAKTER" SOM FORUTSETNING AT DEN GIR MER INNTRYKK AV Å VÆRE EN 3-ETASJES BYGNING, ER DET ET KLARERE OG MER FORSTÅELIG SKILLE. SKISSENE 1 TIL 4 VISER HVILKE GRENSER SOM SKAL OVERSKRIDES FOR BYGNINGEN ENDRER SLIK KARAKTER. SKISSENE VISER AT SLIK KARAKTER ENDRING SKJER MELLOM 2 OG 4 ET STED. ARKENS STØRRELSE PÅVIRKER I MINDRE GRAD (I LITEN GRAD) IKKE FAGFOLKS OPPFATNING AV BYGNINGENS KARAKTER.

BYGGHERREN HAR HANDLET I DEN TRO (MED EN VISS RETT) OG HAR IVERKSATT TILTAK SOM; ENGASJEMENT AV SNEKKERE, OG FRAVÆR FRA BOLIGEN I BYGGETIDEN.

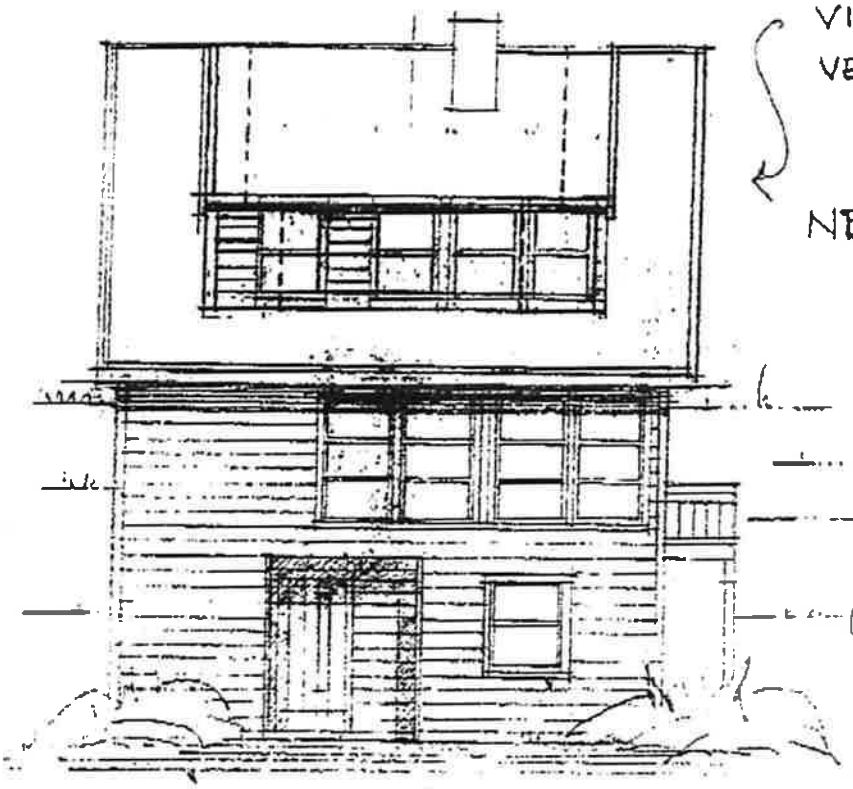
3. PRIMÆRT ER DET BYGGHERRENS INTERESSE Å FÅ FORTSETTE ARBEIDET SOM VARSLET, UTIDDELBART. (1.)
(IGANGSATT ARBEID ER STANSET!)

FORT. SIDE 2.

[illegible] TILLATELSE TIL. VEI AHMODES OM AT SAKSBEHANDLER, EVT. MED OVERORDNET BEFARER EIENDOMMEN (KORT VEI OVER STAVNEBRO), — REVURDERER KRAVET OM BEHANDLING ETTER REF 93, OG FRAFALLER DETTE. AV HENSYN TIL FREMDRIFTEN AHMODES AT DETTE KAN GJØRES MANDAG, TIDLIGST MULIG P.G.A. PÅLØPNE KOSTNADER

4. SEKUNDÆRT KAN BYGGHERREN AKSEPTERE (MEN IKKE FORSTÅ) AT EN MINDRE UTVIDELSE AV TAKARKEN KAN LØSE FLOKKEN, SLIK ALTERNATIV FASADE VISER. (TIL ALTERNATIV VEDLEGGES ALT. PLAN)

NB! ARKEN FÅR IKKE UTSTIKK PÅ SIDENE OG UTSTIKK I FRONT REDUSERES!



ALTERNATIV FASADE

BYGGESAKSKONTORETS BEHANDLING I MØTE SEES MED SØKNING OG FORVENTNING OM AT DET PRIMÆRE ØNSKE OG BEHOV KAN AKSEPTERES ETTER EN BEFARING.
DA BYGGHERREN OG UNDERTEGNEDE, AV AVTALEMESSIGE GRUNNER, IKKE KAN VÆRE TILSTEDE, BES RESULTATET AV DENNE ANMODNING, - UANSETT UTFALL MELDES TIL UNDERTEGNEDE SNAREST SAMME DAG.
TLF 946 63263, DERSOM IKKE KONTAKT OPPNÅS; LILL HUSBY TLF 73 51 39 51.

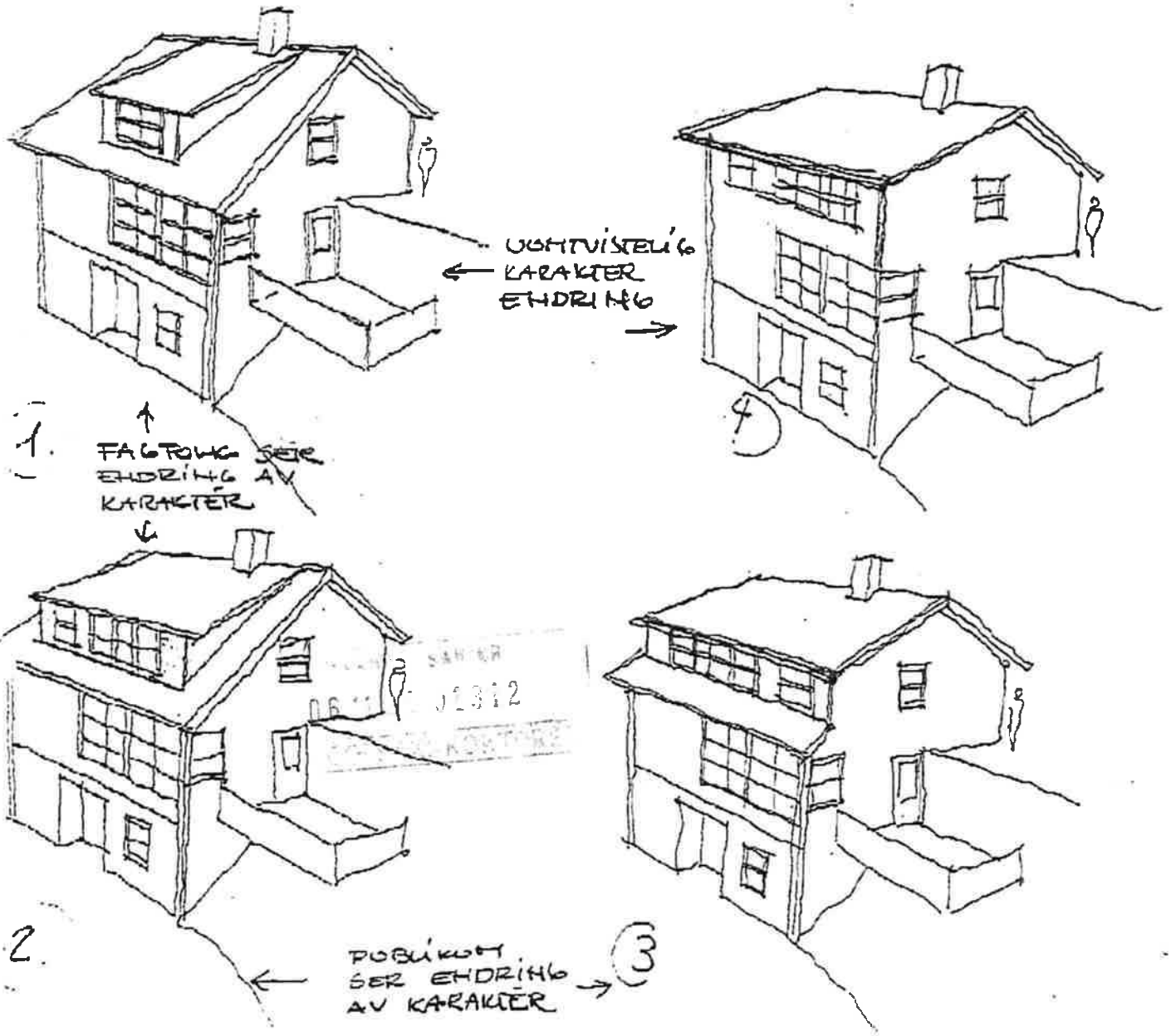
TRONDHEIM 19.05.95

VEDLEGG 2 STK.

Bjørn

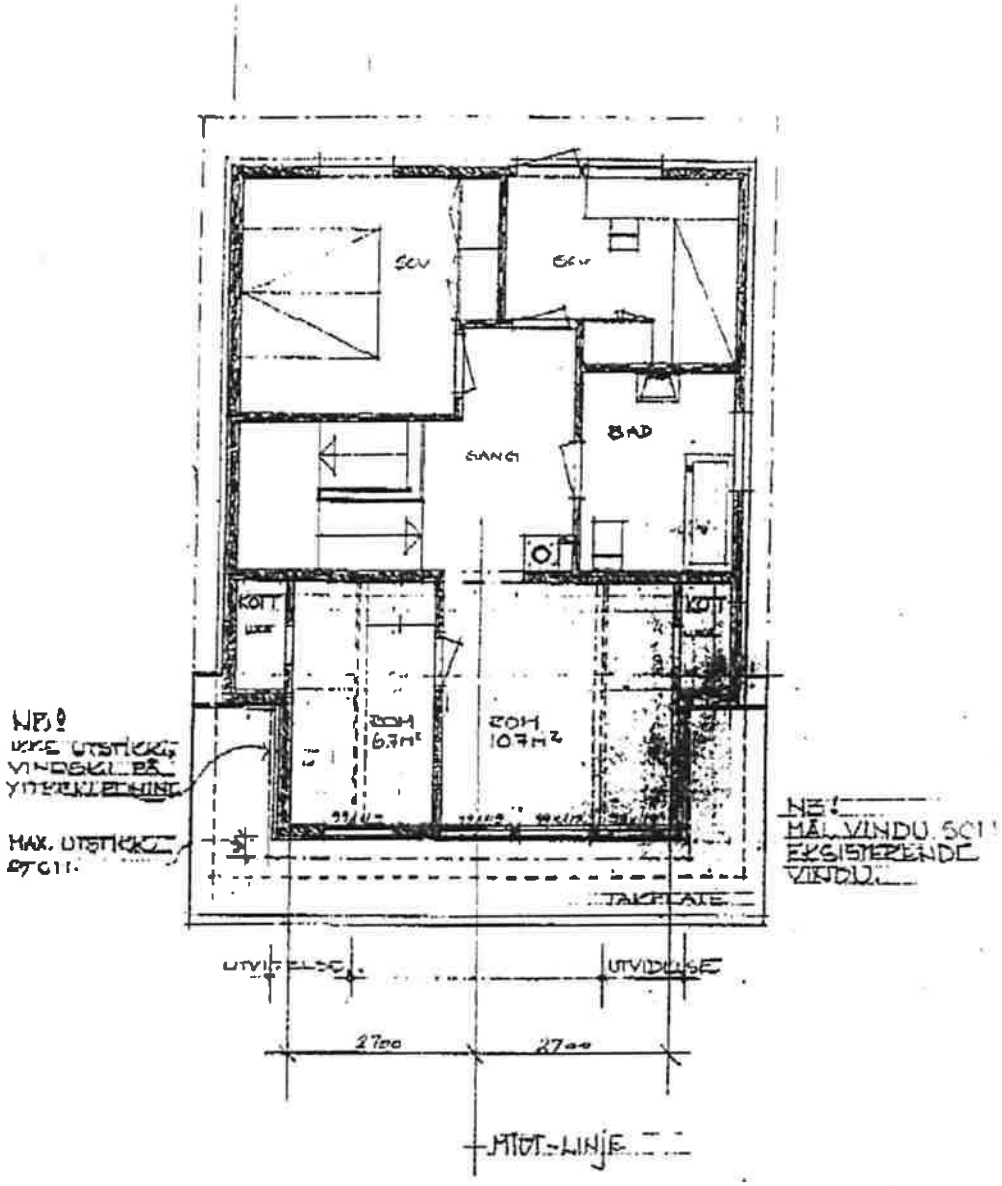
SIV. ARK
BJØRN CAPPELEN SØRUM

(2)



VEDLEGG 1.

OSLO VEIEN 162 C



OSLOVEIEN 162 c
JOHAN CAPPELEN

REVIDERT PLAN LEFT 19.05.95

CIV ARC. BJØRN CAPPELEN SIVILARK
SOLHØGDVEIEN 6.
7021 TRONDHEIM
TLF. ARB. 73 51.39 51

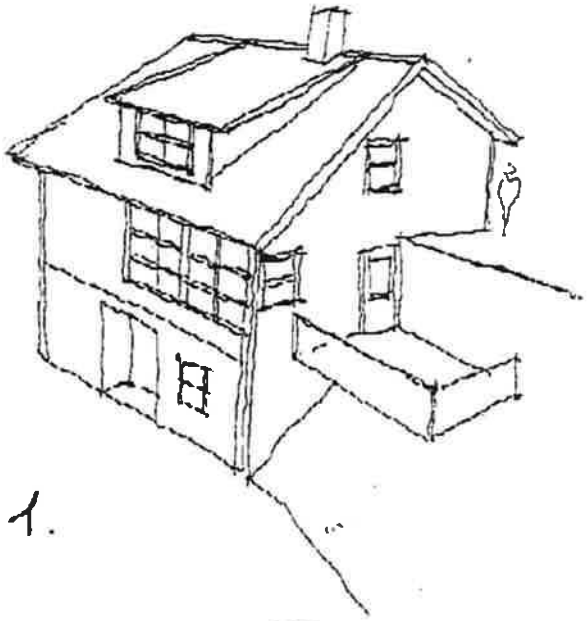
VEDLEGG 2.
OSLOVEIEN 162C

7254 67 05

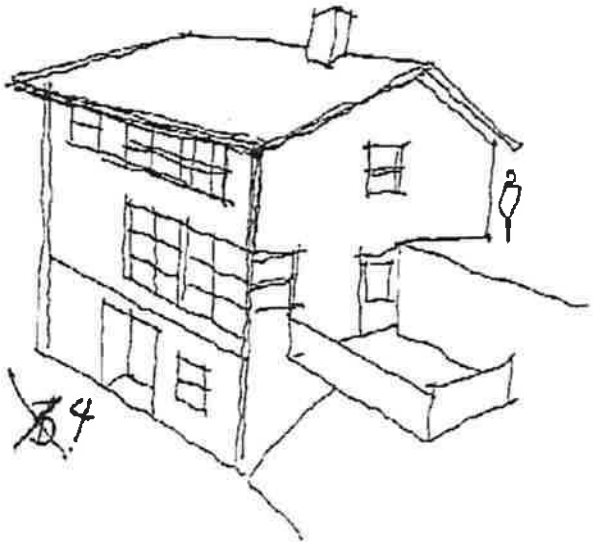
MY HASTER!

DEVES REF. BO/300/35737/1995.

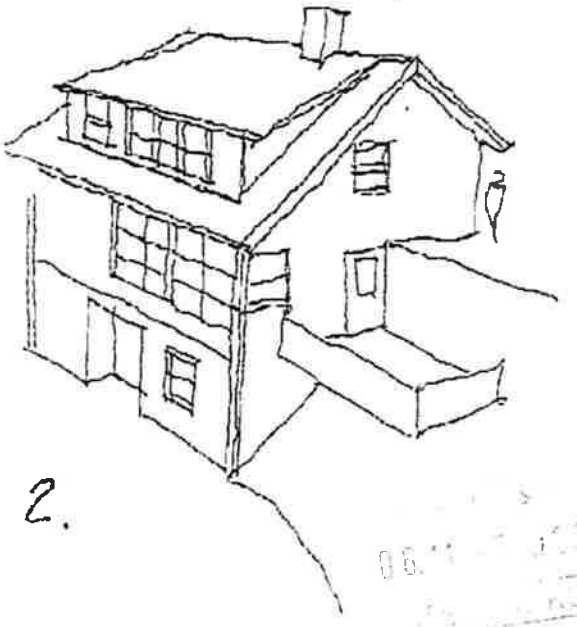
VEDR. MELDING OM ARBEID PÅ EIENDOMMEN OSLOVEIEN 162 C. 95/441.



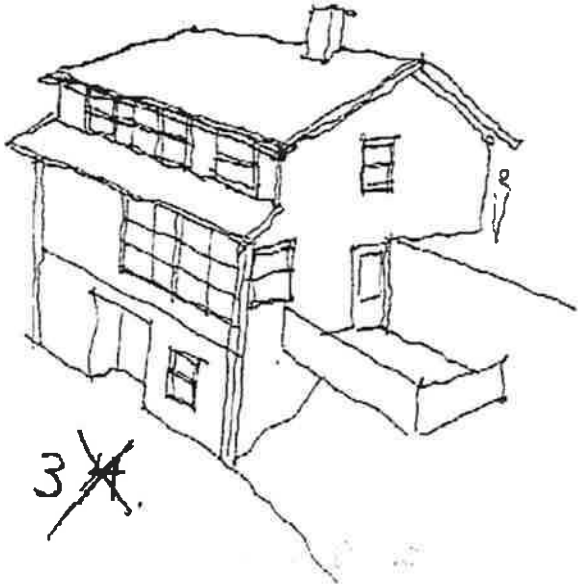
1.



~~3~~ 4



2.



~~4~~ 3.

TIL KAP 15.

12.C

NÅR ENDRER FASADEN KARAKTER? OG MÅ BEHANDLES ETTER PBL § 93?

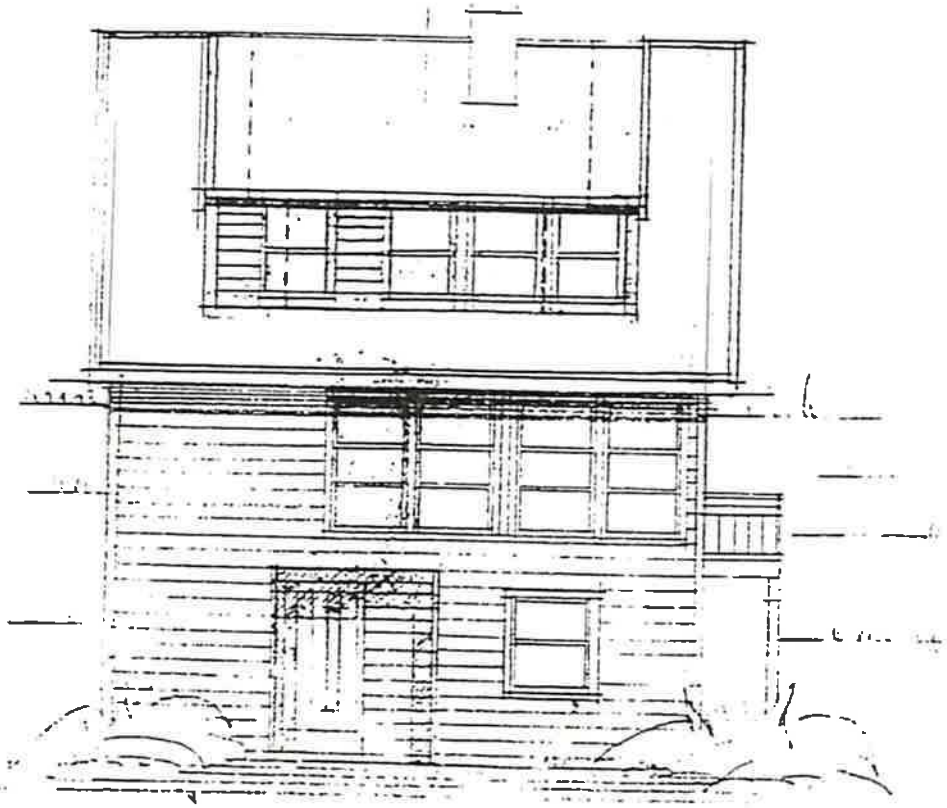
FRA 2 TIL 3. IFLG. MIN VURDERING!

HUS SIVILARKITEKTER MNAL
BJØRN C. SØRUM AS
ERLING SKAKKES GT. 28, 7013 TRONDHEIM
Tlf.: 73513951 FAX: 73513692

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd: BU
22 NOV 19
Saksnr: 300

J. CAPPELEN

VEDLEGG 1

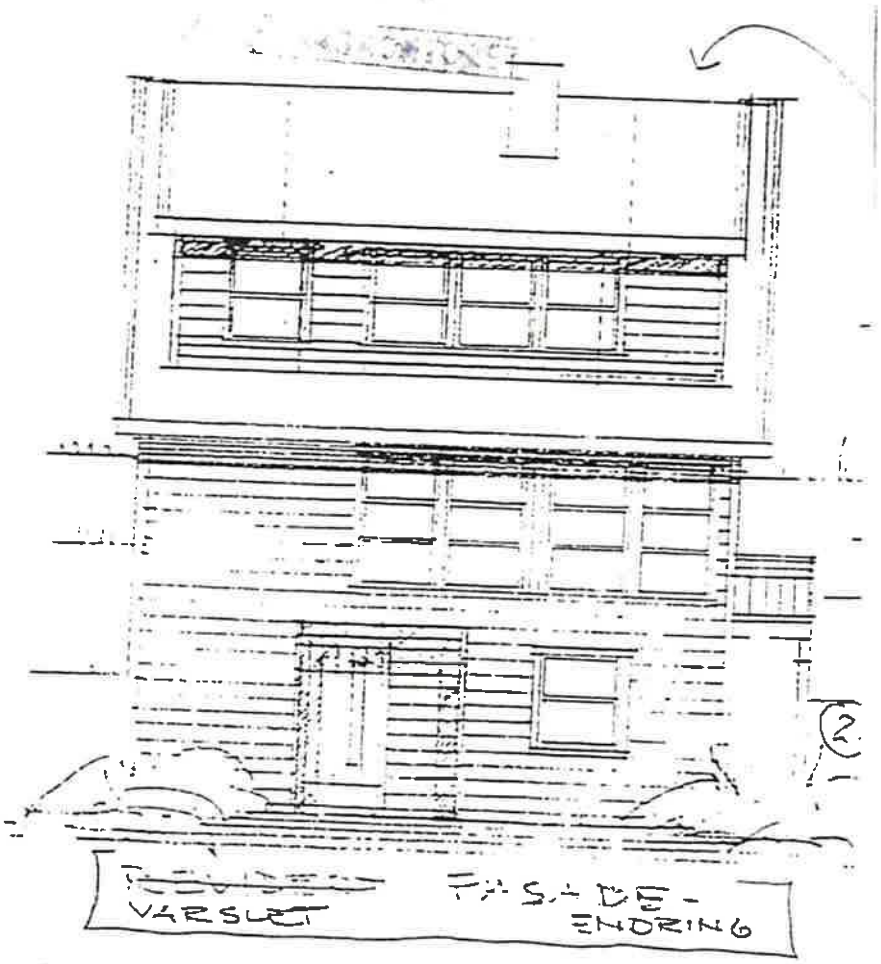


REVIDERT FASADE ALTERNATIV

TRONDHEIM KOMMUNE
Avd. BU 22 Sak

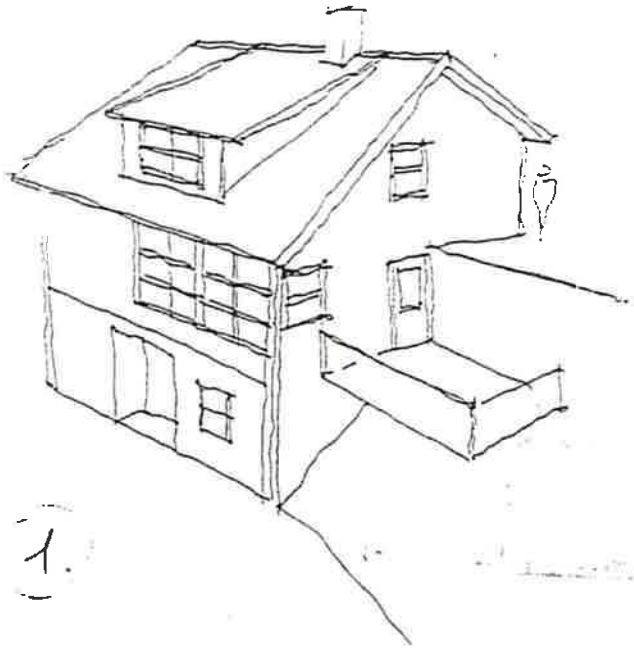
J. CAPPELEN

VEDLEGG 2



J. CAPPELEN

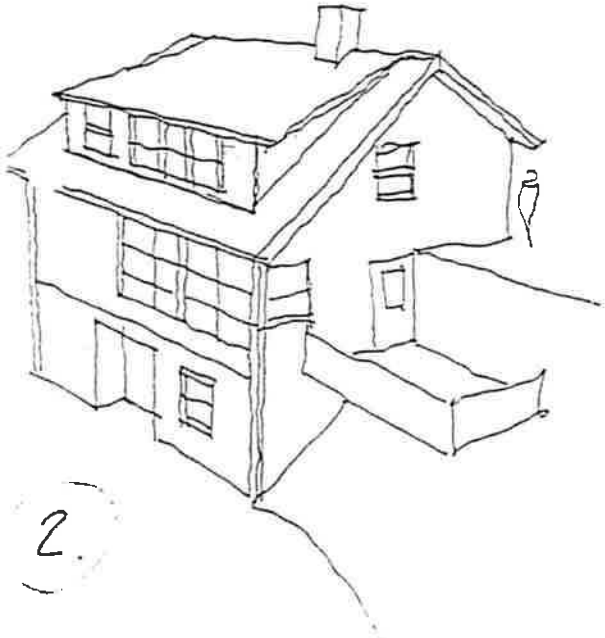
VEDLEGG 3



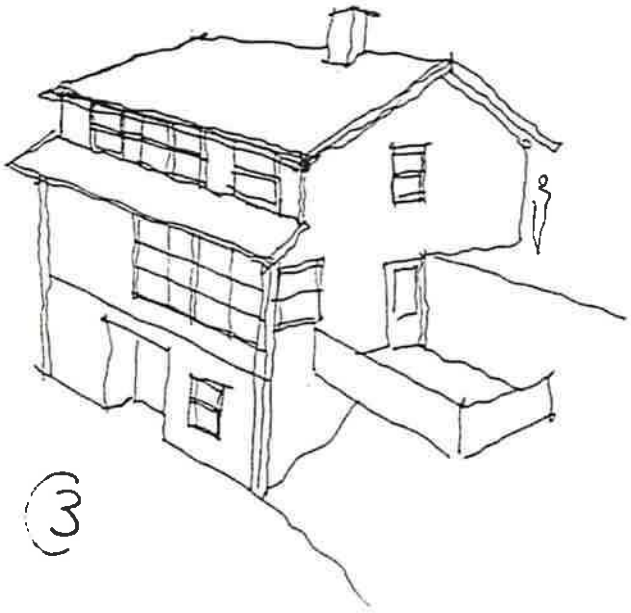
1.



4



2.



3

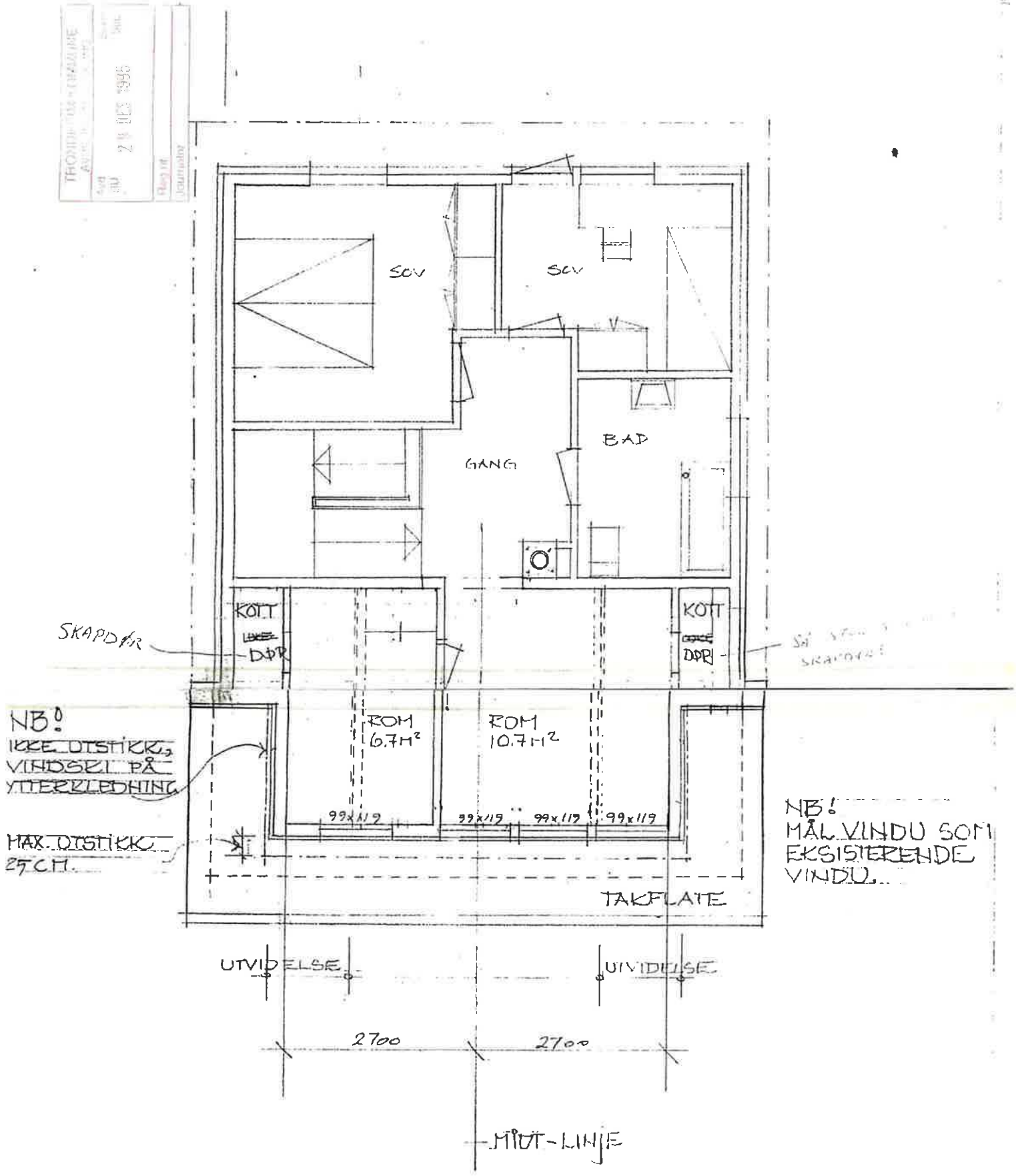
TIL KAP 15.

12.C

NÅR ENDRET FASADENS KARAKTER OG MÅ BEHANDLES ETTER PBL § 93 c.

FRA 2 TIL 3. IFLG. MIN VURDERING

HUS SIVILARKITEKTER MNAL
BJØRN C. SØRUM AS
ERLING SKAKKES GT. 2B, 7013 TRONDHEIM
TLF.: 73513951 FAX: 73513692



OSLOVEIEN 162c
JOHAN CAPPELEN

REVIDERT I LAMINAT 19.05.95

SIV ARK. BJØRN CAPPELEN SØRUM
SOLHØGDVEIEN 6.
7021 TRONDHEIM
TLF. ARB. 73513951

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

DELEGASJONSSAK

NR: DB 1312/95
Behandlet: 06.11.95

Johan Cappelen
Osloveien 162C
7019 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/35737/1995 oppgis ved alle henvendelser	Dato 06.11.95

OSLOVEIEN 162C, BYGGESØKNAD FOR TILBYGG - UTVIDELSE AV KARNAPP

Byggested: OSLOVEIEN 162C G.nr.: 95/441
Byggherre: Johan Cappelen
Anmelder: Johan Cappelen

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

Innledning/saksframstilling
Søknaden er mottatt 02.05.95.

Saken gjelder utvidelse av takoppløft som ble innsendt som "Melding om mindre byggearbeid" i henhold til PBL § 86a. Da saken gjelder fasadeendring vil den falle inn under PBL § 93.
Ved tilbakemelding til byggherren av 10.05.95, ble det påpekt at fasadeendringen ikke kunne påregnes godkjent.

Ved befaring er det konstatert at byggearbeidet er fullført uten byggetillatelse og følgelig bygget ulovlig.

Planstatus
Gjeldende for området er "Reguleringsplan for forlengelse av Breidablikkvegen fra Breidablikk stasjon til Osloveien ved Mørlenda med tilliggende område". stf. 04.03.85 (R 87F)

Vurdering/konklusjon
I reguleringsbestemmelsenes § 2 til planen, heter det: "I området kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for enetasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene", og videre i § 4: "Bygningens gesimshøyde må ikke overstige 3,5 m for enetasjes hus og 6 m for toetasjes hus over ferdig planert terreng".

Det kan her diskuteres hva som skal regnes som gesimshøyde. Takoppløftet dekker nesten hele husets lengde (- 0,5 m) og medfører at huset får karakter av et tre-etasjes hus. Det er i hvertfall sikkert at intensjonene i bestemmelsene var en helt annen enn det den forstørrede ark viser.

Det er sterkt beklagelig at man slik tar seg til rette uten å ha den nødvendige godkjennelse. Det vitner om en total ignorering av de spilleregler som gjelder.

Det ville være naturlig, dersom man ikke er klar over de gjeldende regler, å ta kontakt med den prosjekterende arkitekt, som burde ha kjennskap til plan- og bygningsloven.

SØKNADEN AVSLÅS

Byggesakskontoret konstaterer at det omsøkte byggearbeid er utført uten byggetillatelse og følgelig er bygget ulovlig.

Byggesakskontoret krever arken tilbakeført til opprinnelig størrelse.

Arbeidet må være oppstartet innen 01.02.96.

Det vises til PBL § 113.

A1 For byggearbeider som er igangsatt uten formell byggetillatelse, skal det betales tredobbelt gebyr for kontroll p.g.a. merarbeid ved behandling og oppfølging av slike saker.
Jfr. pkt. 11 i Trondheim kommunes betalingsregulativ for byggesaker.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
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

for Frøydis Esmann
leder

Sissel Ratvik
saksbehandler

vedlegg
%%%::: ...

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret
G. H. Tanem

175480/95

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

DELEGASJONSSAK

NR: DB 1482/95
Behandlet: 07.12.95

Johan Cappelen
Osloveien 162C
7019 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/35737/1995 oppgis ved alle henvendelser	Dato 07.12.95

OSLOVEIEN 162C, BYGGESØKNAD FOR TILBYGG-UTVIDELSE AV KARNAPP

Byggested: OSLOVEIEN 162C G.nr.: 95/441
Byggherre: Johan Cappelen
Anmelder: Johan Cappelen

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

Innledning/saksframstilling
Søknaden er mottatt 02.05.95.

Behandling i henholdt til plan- og bygningslovens § 15 av klage på vedtak i sak DB 1312/95.

Byggesakskontoret har sammen med klagen, mottatt reviderte tegninger som viser at arken er trukket 90 cm inn fra gavlveggene. Dette gir en noe bedre løsning enn de først innsendte tegninger, da en større del av taket blir beholdt og oppløftet blir mindre dominerende.

Klagen tas til følge.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

For byggearbeider som er igangsatt uten formell byggetillatelse, skal det betales tredobbelt gebyr for kontroll p.g.a. merarbeid ved behandling og oppfølging av slike saker.
Jfr. pkt. 11 i Trondheim kommunes betalingsregulativ for byggesaker.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 Plantegninger må innsendes

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

B1 Godkjenningen forutsetter at arbeidet er utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter

ANDRE VILKÅR:

D1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
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

Sissel Ratvik
saksbehandler

vedlegg
%%%::: ...

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret

183998/95

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv. 1, 7004 TRONDHEIM
Tlf 07546375 - 546381
Telefax 07 546705

Sak nr.: DB 1226/89
Referansenr.: T/04812/89

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

Kvannli Kristen
Hoemshøgda 26

7023 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid 10.00 - 15.30.

Trondheim 16.11.89

BYGGESTED : OSLOVEIEN 162C G.nr. 00000 B.nr. 0000

BYGGHERRE : Kvannli Kristen

ARBEIDES ART : GARASJE/VERANDA
BYGGETS ART : BOLIG

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 19.09.89.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før betingelsene i vedtaket er oppfylt, og utskrevne gebyrer/avgifter er betalt.

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

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

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

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

.....
fagsjef

.....

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

ml

Sak nr.:
DB 1226/89

Sak nr.:
DB 1226/89

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
19.09.89	T/04812/89	Halldor S. Amundsen

G.nr. 00000 Br.nr. 0000 Byggested: OSLOVEIEN 162C

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE OG VERANDA

BYGGHERRE: Kvannli Kristen
ANMELDER : D.S

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 14.09.89.

Søknaden gjelder veranda i to meters dybde løpende langs hele husets front, samt en garasje tenkt sammenbygd med garasje på nr. 162D. Skille mellom disse garasjene blir i tomtegrensen mellom de to eiendommene.

Det følger sparsomt med tegningsmateriale til saken, bl.a. savner redegjørelse for verandaens bæring. Dette må ettersendes.

VEDTAK:
Søknaden godkjennes.

Garasje og balkong tillates oppført som omsøkt.
Godkjennelsen er betinget av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter, bl.a. må:

- vegg som skiller de to garasjeenhetene for nr. 162C og 162D være utført i brannklasse minimum B30, og garasjene luftes forskriftsmessig.

Det forutsettes at det blir brukt materialer, detaljering og farge som harmonerer med bestående bebyggelse.

Statiske beregninger og konstruksjonstegninger skal sendes Byggesakskontoret i to eksemplarer.

Utstikking av bygningen skal rekvireres ved Byggesakskontoret. Eventuell høyde på topp grunnmur blir fastsatt av byggekontrollør i samråd med byggherre/anmelder etter at bygningen er stukket ut i marka.

Før byggetillatelse blir gitt må:
- gebyrer i samsvar med faktura være innbetalt Trondheim kommune.

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

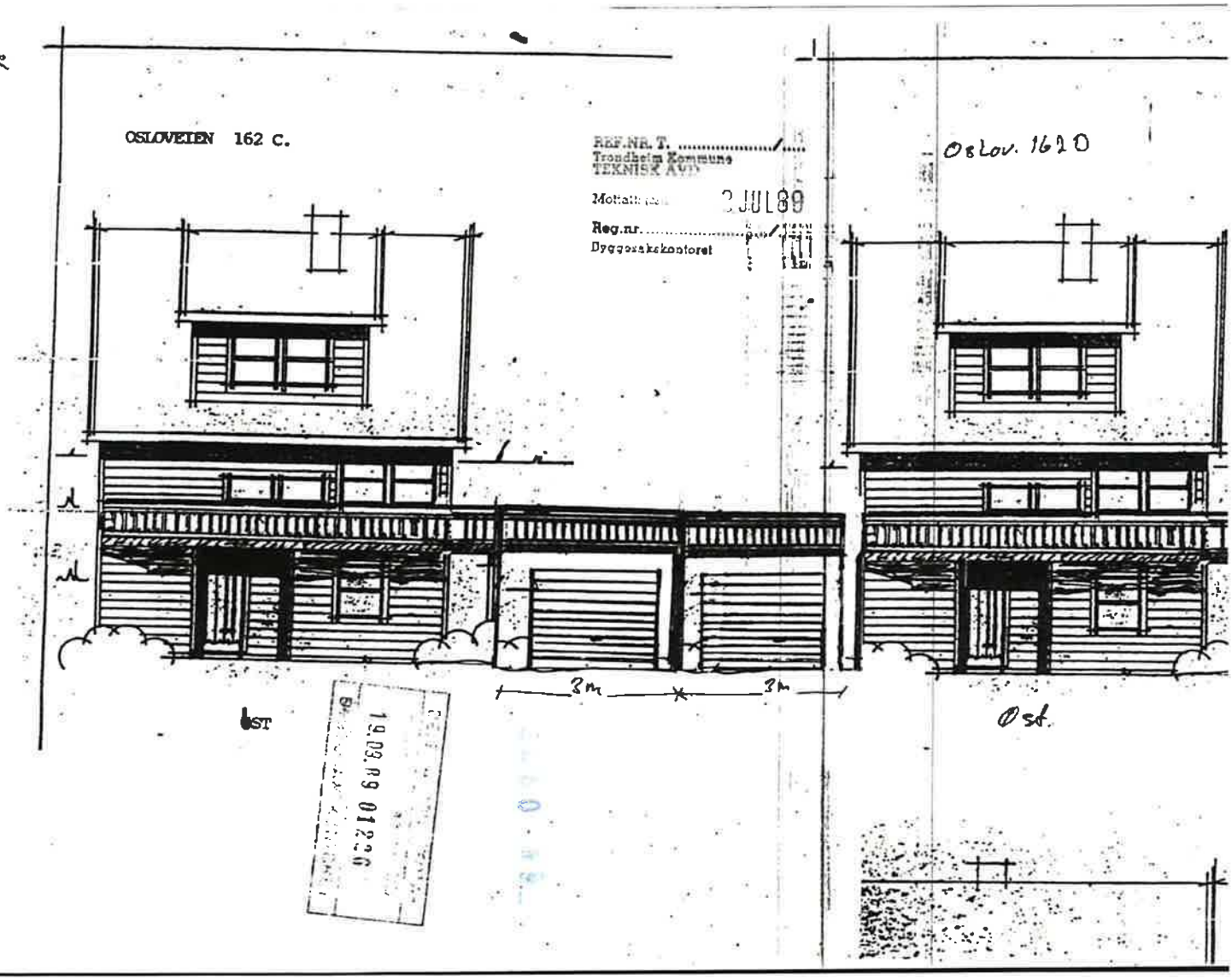
Før arbeidet igangsettes skal det være innhentet formell byggetillatelse - og ansvarshavende skal ha innhentet ansvarsrett for de omsøkte og godkjente arbeider/ulike fag.

Før bygningen tas i bruk skal Byggesakskontoret varsles.

OSLOVEIEN 162 C.

REF.NR. T. ...../.....
Trondheim Kommune
TEKNISK AVD.
Mottatt 3 JUL 89
Reg.nr. ...../.....
Byggesakskontoret

Oslov. 1620



19.08.89 0120

REF.NR. T. ...../.....
Trondheim Kommune
TEKNISK AVD.

Mottatt 3 JUL 89

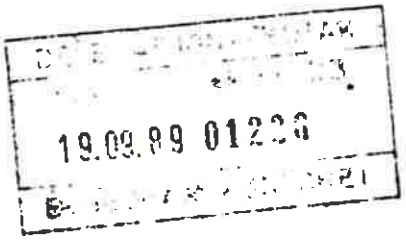
Reg.nr. ...../.....
Byggesakskontoret

OSLOVEIEN 162 C.

3860/89



ØST



REF.NR. T. ...../.....
Trondheim Kommune
TEKNISK AVD.
Mottatt 3 JUI'89
Reg.nr...../.....
Byggesaksk.ontoret

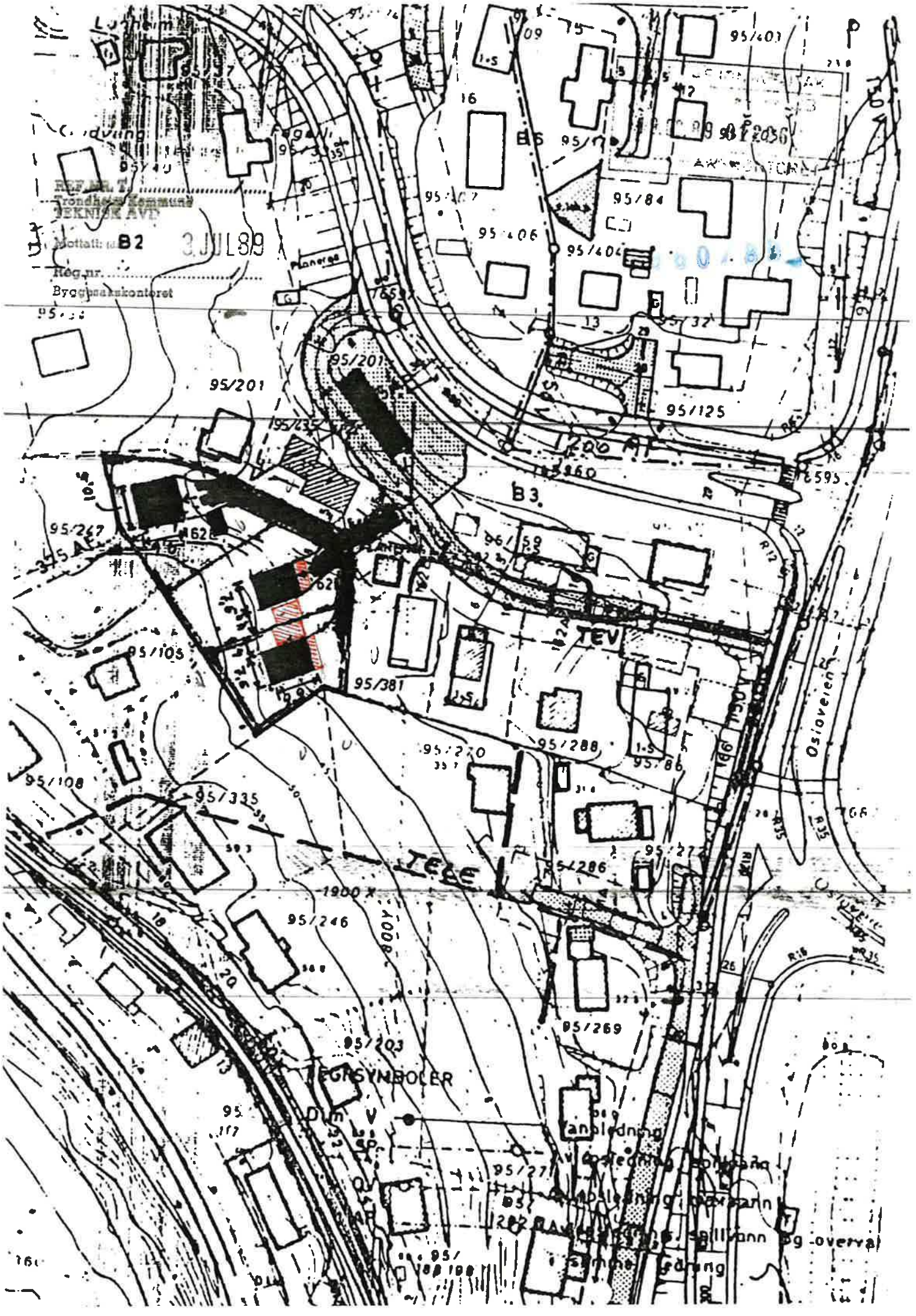
OSLOVEIEN 162 C og D.

3860/89



FASADE NORD:

19.03.89 01226


Trondheim kommune
TEKNISK AVD
Mottatt: B2
3 JUL 89
Byggesaksk
95/201
95/125
95/267
95/105
95/381
95/288
95/108
95/335
95/246
95/269
95/203
95/84
95/406
95/404
95/403
B3
B5
TEV
TEGE
Osloveien
EGNSYMBOLER

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

Sak nr.:
DB 750/87

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Journalnr.:	Saksbehandler:
19.5.87	00834/87	TC/bl

G.nr. 0 Br.nr. 0 Byggested: Osloveien 162C

SAKEN GJELDER: Søknad om byggetillatelse for nybygg

BYGGHERRE: Kvannli Kristen

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknad om bygging av frittliggende bolighus mottatt 15.01.87 fra Hetlandhus A/S på vegne av Kristen Kvannli med supplerende og korrigerende materiale mottatt 23.02.87 og 18.03.87.

Boligen er en av tre boliger som søkes bygd på tre fradelte tomter i en tildels bratt skråning.
De er sikret adkomst ved regulert fellesadkomst til Breidablikkvegens forlengelse.
Denne er ikke ferdig opparbeidet, og vil etter opplysninger innhentet tidligere bli ferdigstilt pr. 01.07.87.

Søknaden er vedlagt kopi av geoteknisk rapport fra A/S Geoteam som konkluderer med at terrengforholdene på de omsøkte tomtene er krevende med tanke på utbygging, men at det på nærmere angitte vilkår vil være forsvarlig å bebygge dem.

Søknaden har også vært forelagt geoteknisk seksjon, som i brev mottatt 07.04.87 slutter seg til de vurderinger som er gjort av A/S Geoteam.
Kopi av brev fra geoteknisk seksjon følger som saksvedlegg.

Fra naboer i henholdsvis Osloveien 162 B og Sydpolen 1 og 2 foreligger merknader.

Nabo i Osloveien 162 B stiller krav i 5 punkter og gjør oppmerksom på en kloakkledning som ikke er inntegnet på ledningskartverket.

Naboer i Sydpolen 1 og 2 forutsetter bl.a. at garasjering og biloppstilling skal skje på hver enkelt eiendom og ber om at de omsøkte husene legges så lavt som mulig.

Byggesakskontoret vil gjøre oppmerksom på at den viste fellesparkeringen med 8 plasser ifølge reguleringsbestemmelsenes § 13 er felles for eiendommene som får adkomst via den regulerte fellesavkjørselen. Det gjøres også oppmerksom på at de geotekniske forhold gir begrenset spillerom i høydefastsettelsen. Når det gjelder merknad vedrørende grensejustering og formelle rettigheter i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen forutsettes at

søker tar initiativ og sørger for å bringe sine forhold iorden slik tidligere vedtak og reguleringsplan forutsetter.

Det omsøkte huset har en grunnflate på ca. 75 m2.
Det bygges i 1 1/2 etasje + sokkel.
På kart mottatt 29.01.87 er inntegnet garasje for huset.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes på vilkår satt av geoteknisk seksjon.
Det vises forøvrig til uttalelser på sit.kartet om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

Merknader fra naboer anses etterkommet i den grad dette er mulig.

Det gjøres i den anledning oppmerksom på at husenes høydeplassering er geoteknisk betinget, og forutsettes at husene legges så lavt som mulig innenfor de rammer som framgår av den framlagte geotekniske rapport.

Eventuelle konflikter med avløpsledninger i området må løses dersom disse skulle oppstå.
Den viste plassering av garasjen kan godkjennes.

Garasjen må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge den.

Forøvrig godkjennes planene på betingelse av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter, bl.a. må:

- samtlige våte rom ventileres forskriftsmessig.
- pipe med ildsteder ha lovlige avstander til treverk.
- samtlige oppholdsrom få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav.
- røykvarslere være montert i samsvar med forskriftenes krav.

Statiske beregninger og konstruksjonstegninger skal innsendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

Utstikking av huset skal rekvireres ved byggesakskontoret.
med plassering i samsvar med plassering anbefalt i geoteknisk rapport.
Høyde på topp grunnmur blir fastlagt av byggekontrollør i samråd med byggherre/anmelder så lavt som mulig, men i samsvar med høyder anvist i geoteknisk rapport etter at huset er stukket ut i marka.

Før byggetillatelse blir gitt må:

- Breidablikkvegens forlengelse være opparbeidet forbi tomta.
- framlegges tinglyst vegrett fram til Breidablikkvegens forlengelse.
- framlegges tinglyst erklæring med forpliktelse til å dekke eiendommens andel av utbyggingskostnadene ved bygging av felles avkjørsel. OK
- betales tilknytningsavgift for off. ledninger etter gjeldende satser til Trondheim kommune.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

Kopi av vedtak sendes:

Harald Steiro, Oslov. 162 B.
Birgit Bakken, Sydpolen 1.
Einar Bakken, Sydpolen 2

KOPI

Journalnr.: 00834/87
Sak nr.: DB 750/87
Ved alle henvendelser oppgi journalnr. og byggested

Kvannli Kristen
Hoemshøgda 26

7000 TRONDHEIM

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

BYGGESTED : OSLOVEIEN 162C G.nr. 0 B.nr. 0
BYGGHERRE : Kvannli Kristen
BYGGEARB.ART : BOLIG

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 19.5.87. Byggetillatelsen er ikke gyldig før betingelsene i vedtaket er oppfylt, og utskrevne gebyrer/avgifter er betalt.

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

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

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

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

BYGGESAKSKONTORET
den, 3. september 1987

.....
fagsjef.

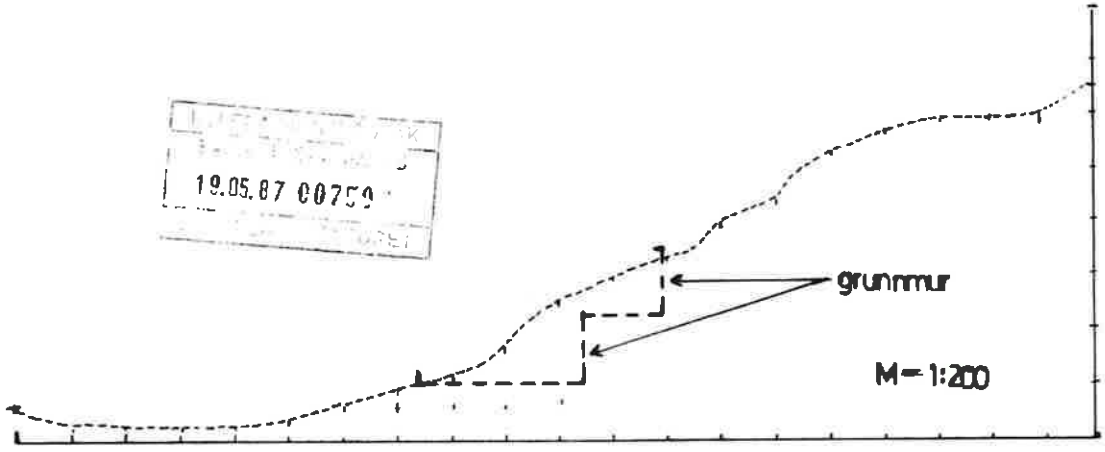
.....

Osloveien 162 c

PROFIL

SAK NR.
15 JAN. 1987

19.05.87 00759



Kristen Kvamnli
Hoemshøgda26, Trondheim.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

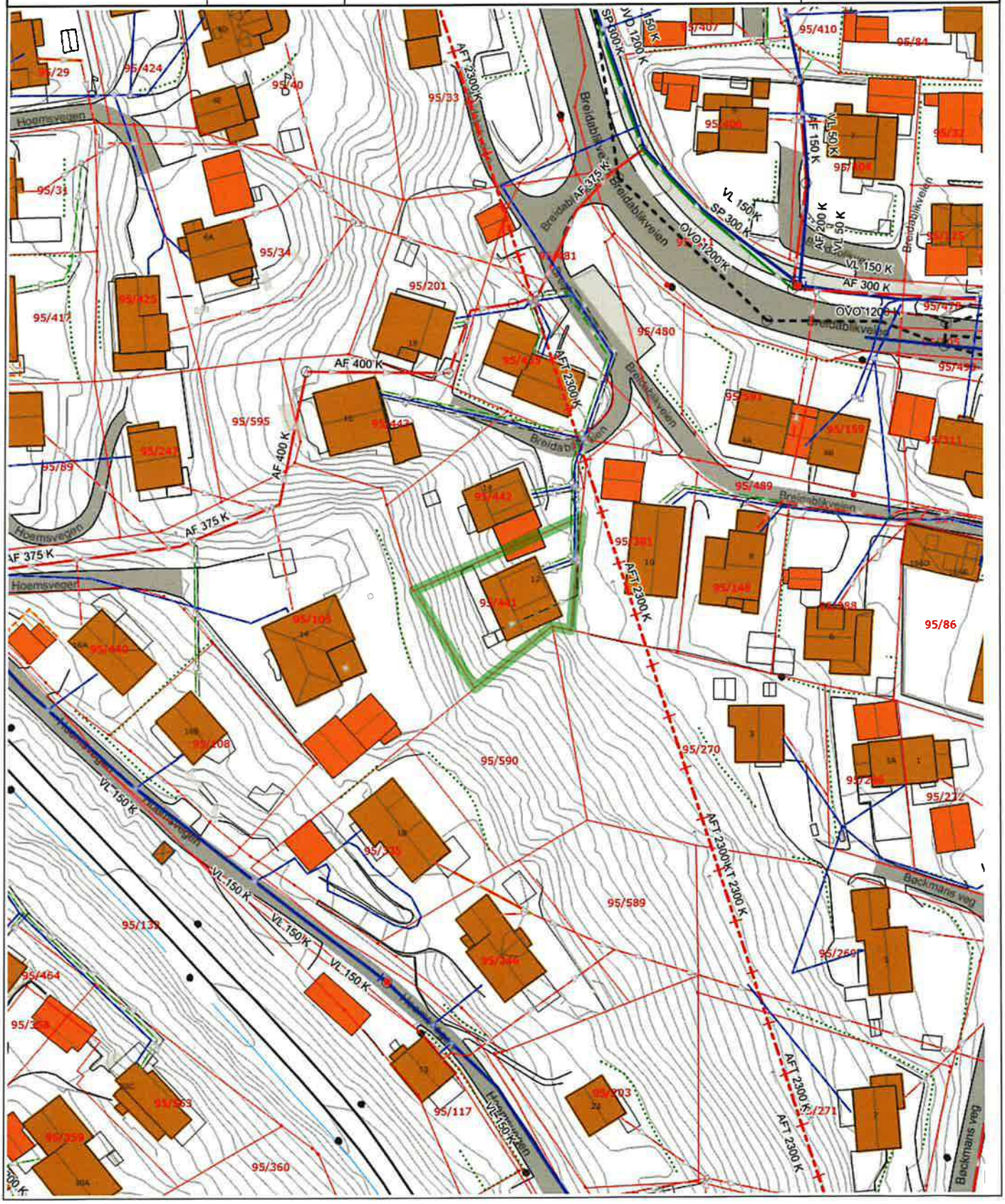
Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

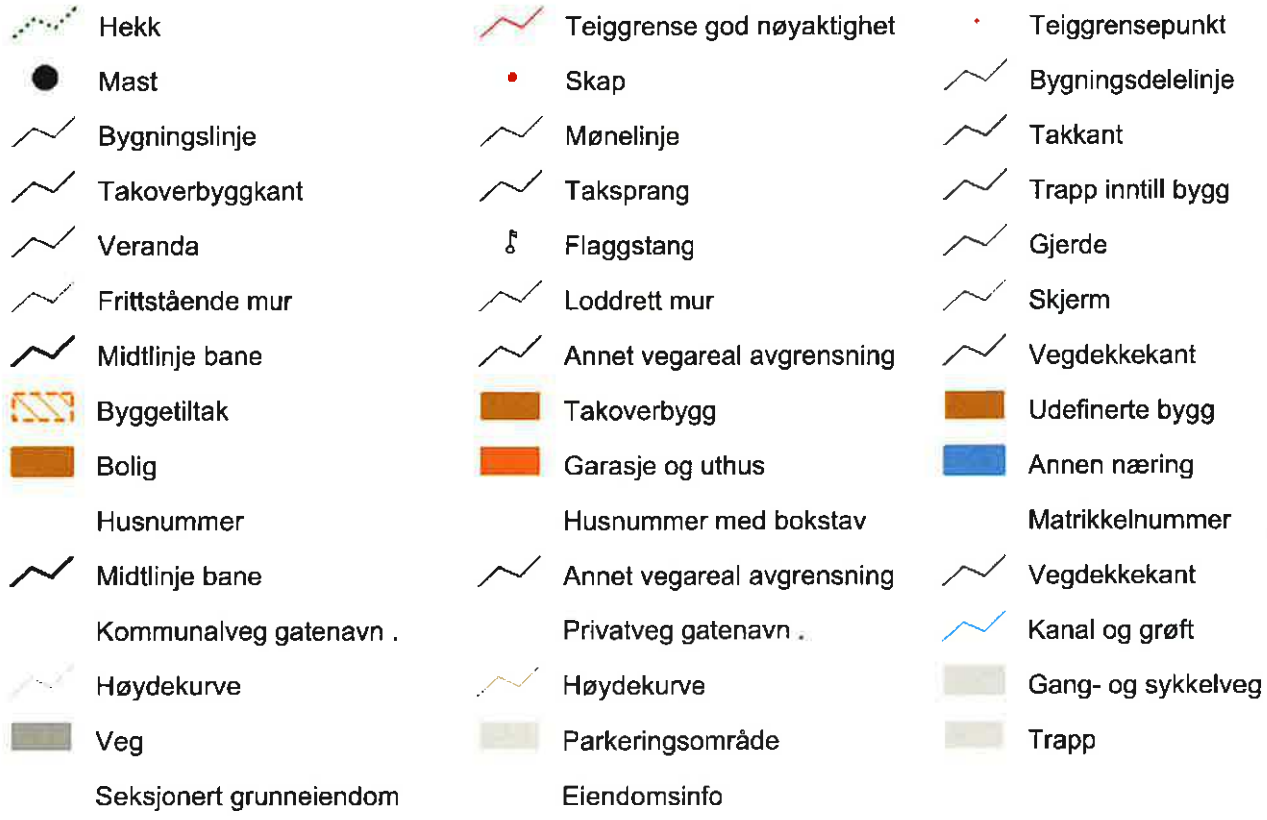
Basiskart med stikkledninger og tiltak

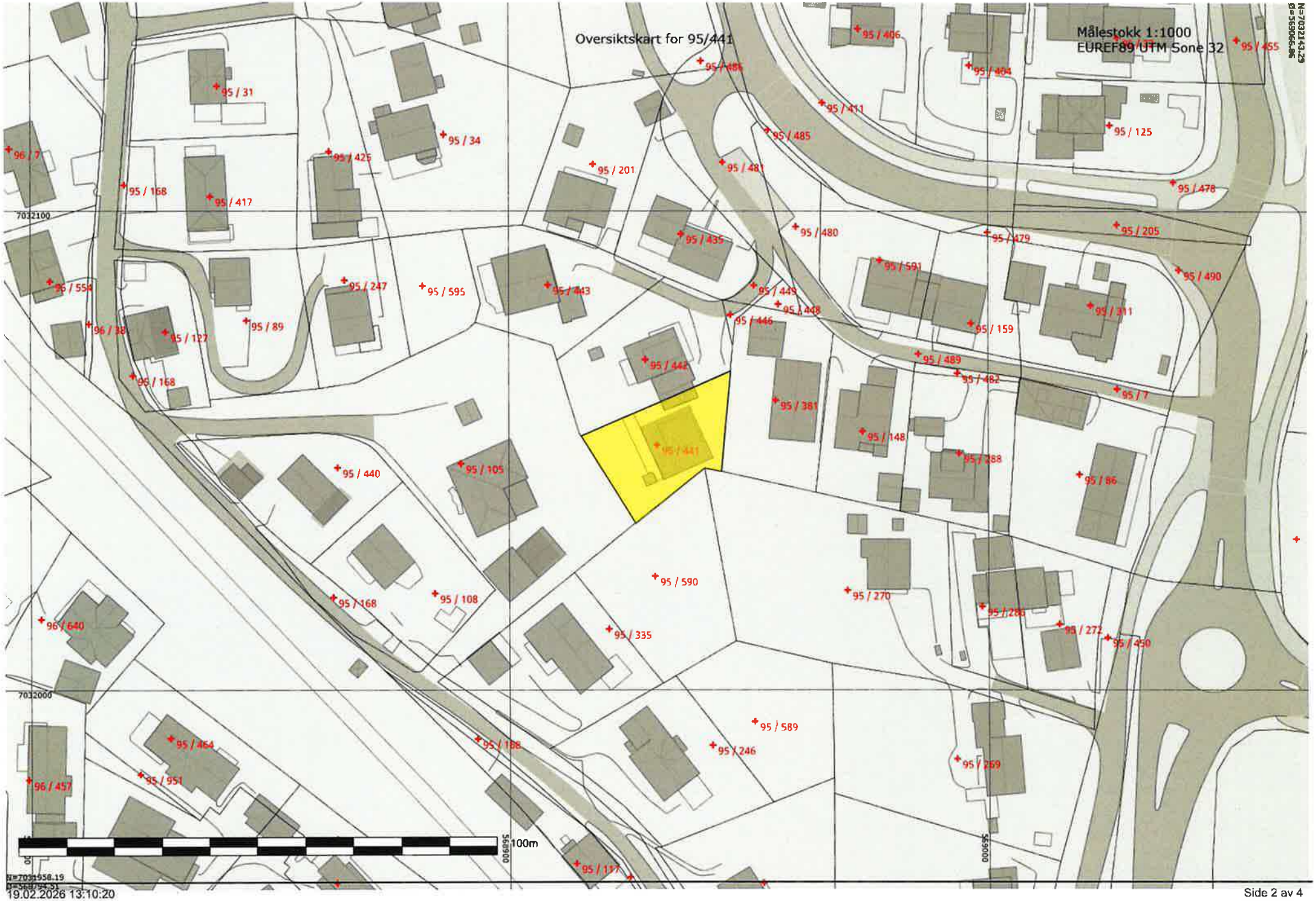
Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 441	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Breidablikveien 12 7019 TRONDHEIM			
Annen info:				

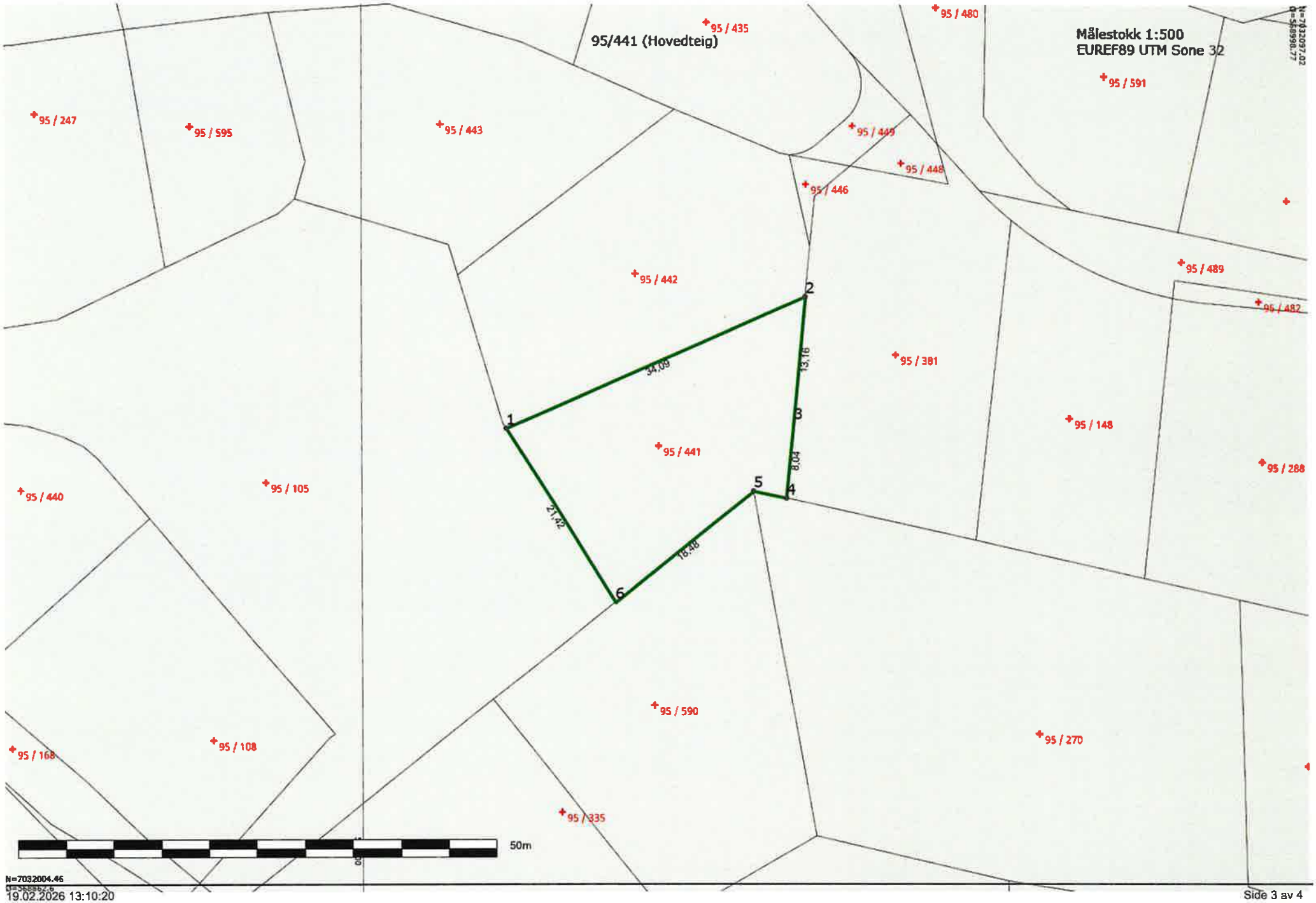
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring




Oversiktskart for 95/441
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
95 / 441
95 / 442
95 / 443
95 / 435
95 / 201
95 / 425
95 / 34
95 / 31
95 / 417
95 / 168
96 / 7
95 / 554
95 / 247
95 / 595
95 / 89
95 / 127
96 / 38
95 / 168
95 / 440
95 / 105
95 / 590
95 / 108
95 / 168
96 / 640
95 / 335
95 / 464
95 / 951
96 / 457
95 / 188
95 / 177
95 / 589
95 / 246
95 / 269
95 / 270
95 / 288
95 / 272
95 / 450
95 / 86
95 / 148
95 / 381
95 / 7
95 / 482
95 / 489
95 / 159
95 / 311
95 / 490
95 / 205
95 / 479
95 / 591
95 / 480
95 / 446
95 / 448
95 / 449
95 / 481
95 / 485
95 / 411
95 / 406
95 / 404
95 / 455
95 / 125
95 / 478
7032100
7032000
100m
N=7032143.29
Ø=563965.86
N=7031958.19
Ø=563835.51
19.02.2026 13:10:20

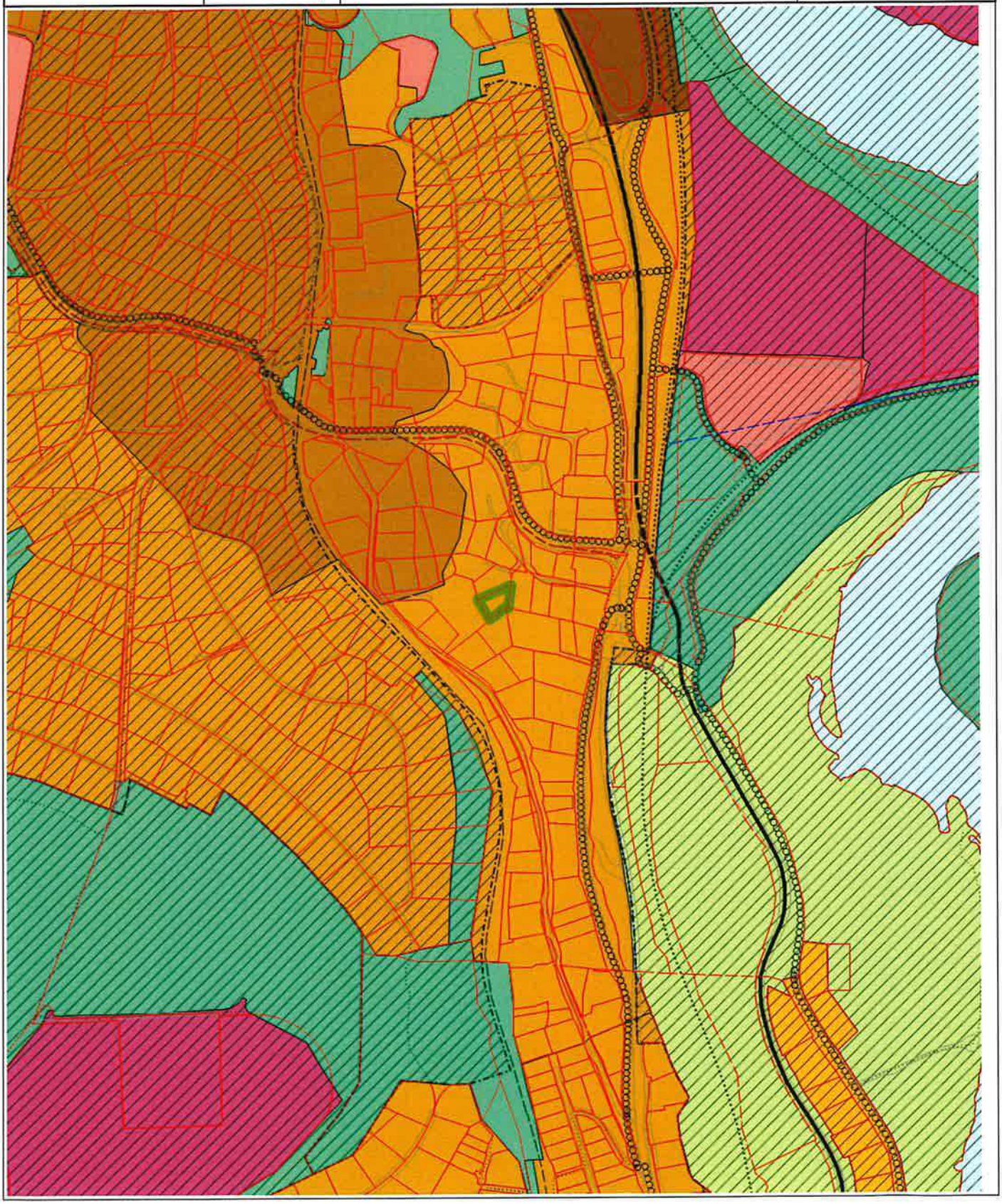

95/441 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
95 / 247
95 / 595
95 / 443
95 / 435
95 / 480
95 / 591
95 / 449
95 / 448
95 / 446
95 / 442
95 / 489
95 / 482
95 / 381
95 / 148
95 / 288
95 / 441
95 / 105
95 / 440
95 / 590
95 / 270
95 / 108
95 / 168
95 / 335
1
2
3
4
5
6
34,09
13,16
8,04
21,42
16,48
50m
N=7032004.46
19.02.2026 13:10:20

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 441	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Breidablikveien 12 7019 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

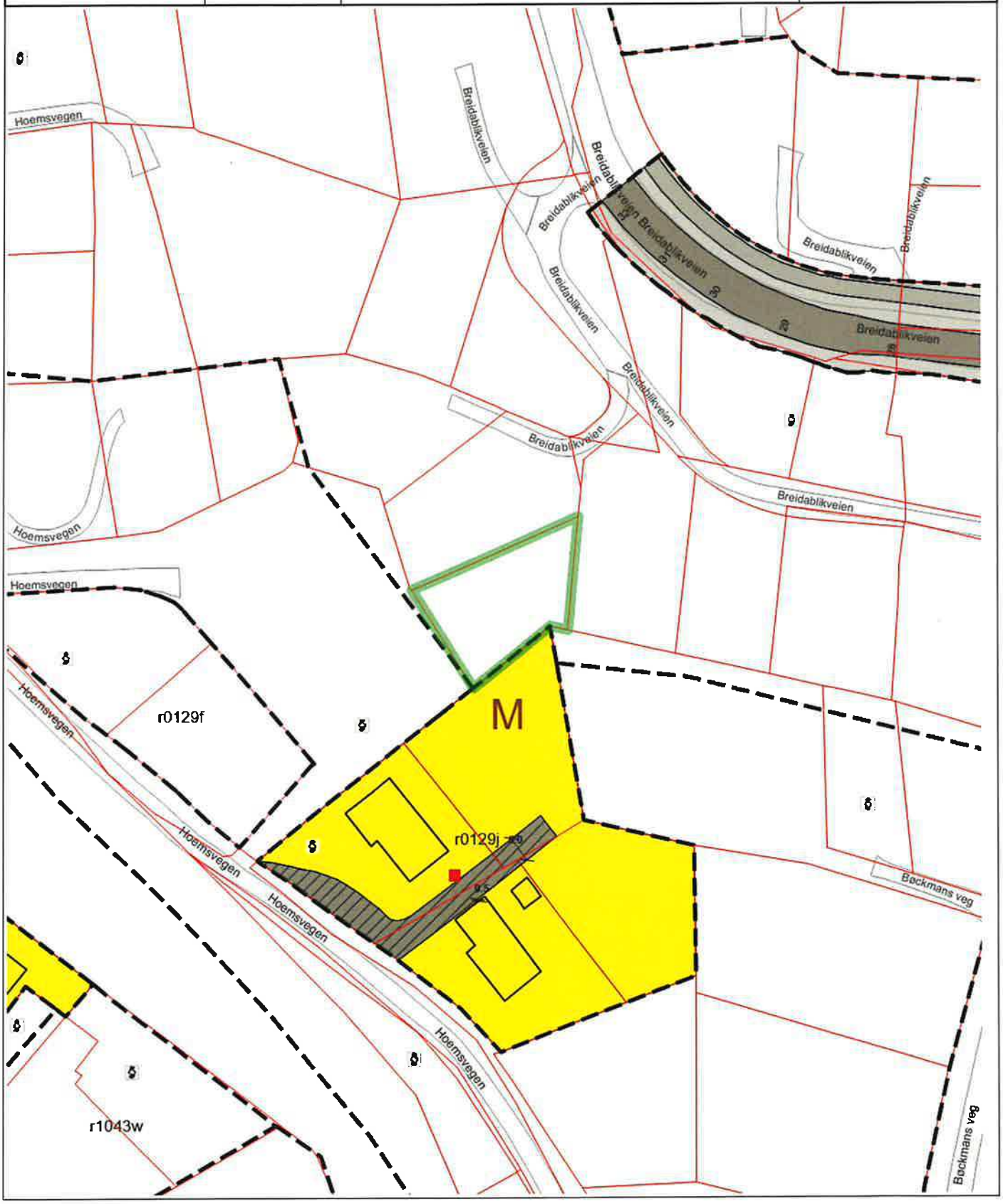
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Sporveg
- Fjernveg
- Byggesone 2
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Grav og urnelund
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Forbudsgrense vassdrag
- Jernbane - på bakken
- Fjernveg tunnel
- Byggesone 1
- Byggesone 4
- Blå/grønnstruktur

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 441	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Breidablikveien 12 7019 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

Avslag dispensasjon

Plan mindre endring

RpFormålGrense

RpGrense

Regulert tomtegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Måle- og avstandslinje

Bolig

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Felles avkjørsel

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R87f

Journalnummer:

Planen er datert 15.10.80, sist endret 26.04.84.
Stadfestet 04.03.85

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FORLENGELSE AV BREIDABLIKKVEGEN FRA BREIDABLIKK STASJON TIL OSLOVEGEN VED MØRLENDA MED TILLIGGENDE OMRÅDER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggelinjer.

§ 2

I området kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygnigsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

For boligbebyggelse settes det en maksimal utnyttelse på 0,2.

§ 4

Bygningens gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter for 1 etasjes hus og 6,0 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

§ 5

I områder regulert til blandingsformål forretning/bolig kan bygningsrådet forby virksomhet som etter rådets skjønn vil være til ulempe for de omboende eller for den offentlige ferdsel.

§ 6

Garasjer skal oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygnigsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss 1 plass pr. hybelleilighet.

§ 7

Husene skal ha sadeltak og takvinkelen skal være mellom 15° og 40°. Bygningsrådet kan bestemme felles takvinkel for hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.

§ 8

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§ 9

Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 m inklusiv eventuell sokkel.

§ 10

På situasjonsplanen som følger byggemeldingen for våningshuset, skal det være vist plassering av tørkestativ og søppelspann, samt planering av tomten med cotehøyder, eventuelle forstøtningsmurer, markerte skråninger o.l.

§ 11

Det tillates ikke andre avkjørsler enn de som er vist i planen.

De regulerte felles avkjørsler er felles for:

Felles avkjørselsveg 1:	Eiendommene gnr/bnr. 95/141, 95/140, 95/5, 95/252, 95/229, 95/150, 95/144, 95/149, 95/143 samt ny boligtomt mellom Gråkallbanen og eiendom 95/144.
Felles avkjørselsveg 3:	Eiendommene gnr/bnr. 95/29, 95/40, 95/34 og 95/31.
Felles avkjørselsveg 5:	For område B 3 og eiendommene gnr/bnr. 95/33, 95/201, de to (eventuelt 3) nye tomter syd for 95/201, 95/381, 95/148, 95/288 og 95/86.
Felles avkjørselsveg 6:	Eiendommene gnr/bnr. 95/125, 95/32, 95/404 og 95/406.
Felles avkjørselsveg 7:	Eiendommene gnr/bnr. 95/131, 95/173, 95/145, 95/412, 95/333, 95/16, 95/403, 95/405, 95/84, 95/174, 95/407 og ny boligtomt.
Felles avkjørselsveg 8:	Eiendommene gnr/bnr. 95/42, 95/43 med nye tomter og 95/206 med ny boligtomt.

§ 12

De regulerte felles gangveger er felles for:

Felles gangveg 1:	Eiendommer som får adkomst via felles avkjørselsveg 5.

Felles gangveg 2: Eiendommer som får adkomst via felles avkjørselsveg 7 og 8.

§ 13

Området er regulert til felles parkering/garasje er felles for:

GP 1: Eiendommene som får adkomst via felles avkjørselsveg 5.

§ 14

Områder regulert til felles lekeområde/annet fellesareal er felles for:

Lekeplass: Felles for eiendommer som får adkomst via felles avkjørselsveg 1.

Sandlekeplass: Felles for eiendommene gnr/bnr. 95/404, 95/406, 95/84, 95/174 og 95/407.

Fellesareal: Felles for eiendommene som får adkomst via felles avkjørselsveg 5.

§ 15

For de deler av planen hvor beskyttelse mot vegtrafikkstøy blir påkrevet, skal støyskjermingens form og utstrekning bestemmes av bygningsrådet.

§ 16

Langs veg og i vegkryss må veglovens bestemmelser med hensyn til beplantningen overholdes.

I område mellom frisiktlinjer og veg skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 17

Inntil Oslovegen er lagt om kan ny bebyggelse på eiendommene 95/42, 95/43 og 95/206 ikke godkjennes.

§ 18

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 19

Når særlige grunner tilsier det, kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekene for Trondheim kommune.

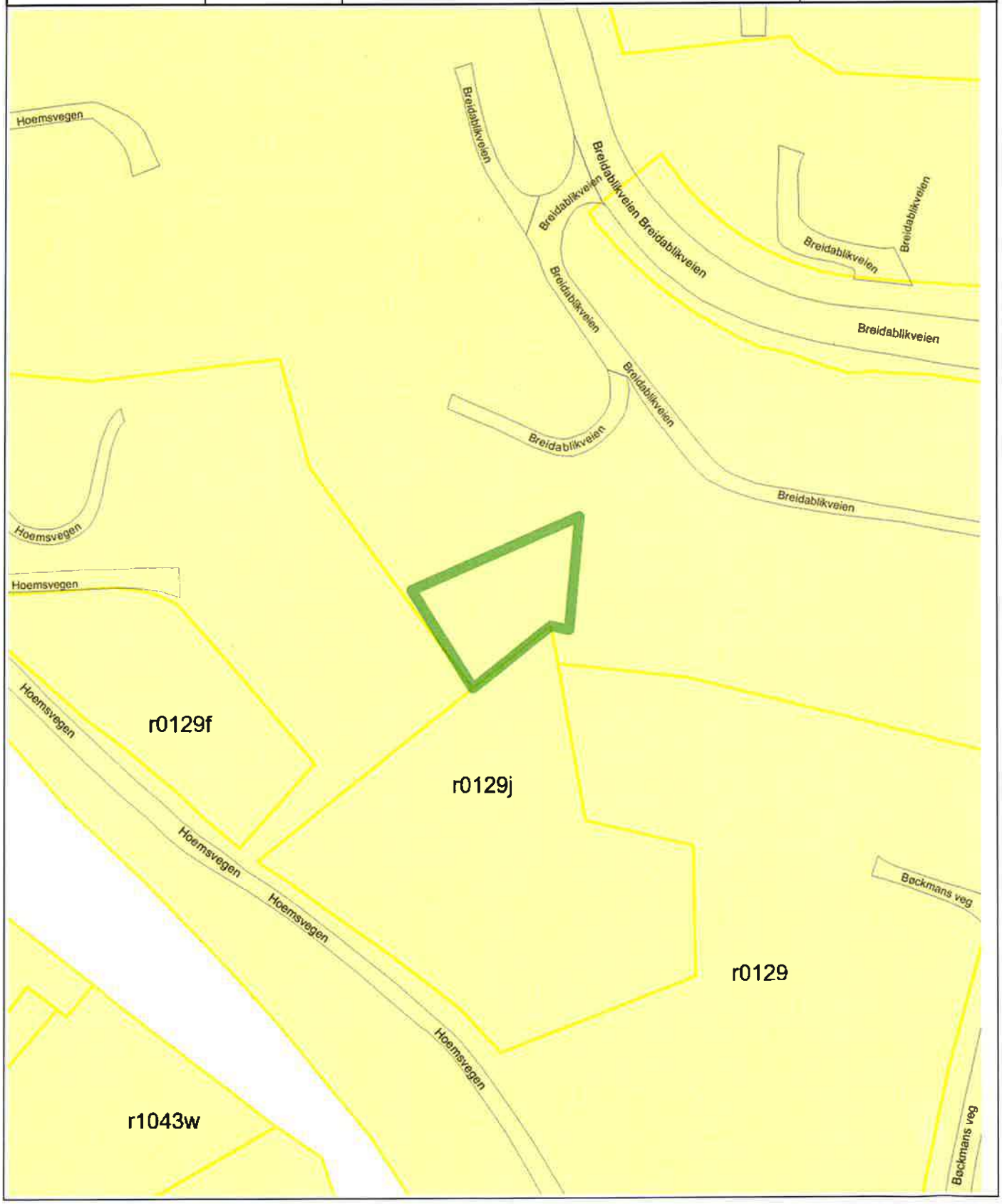
000

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 441	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Breidablikveien 12 7019 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



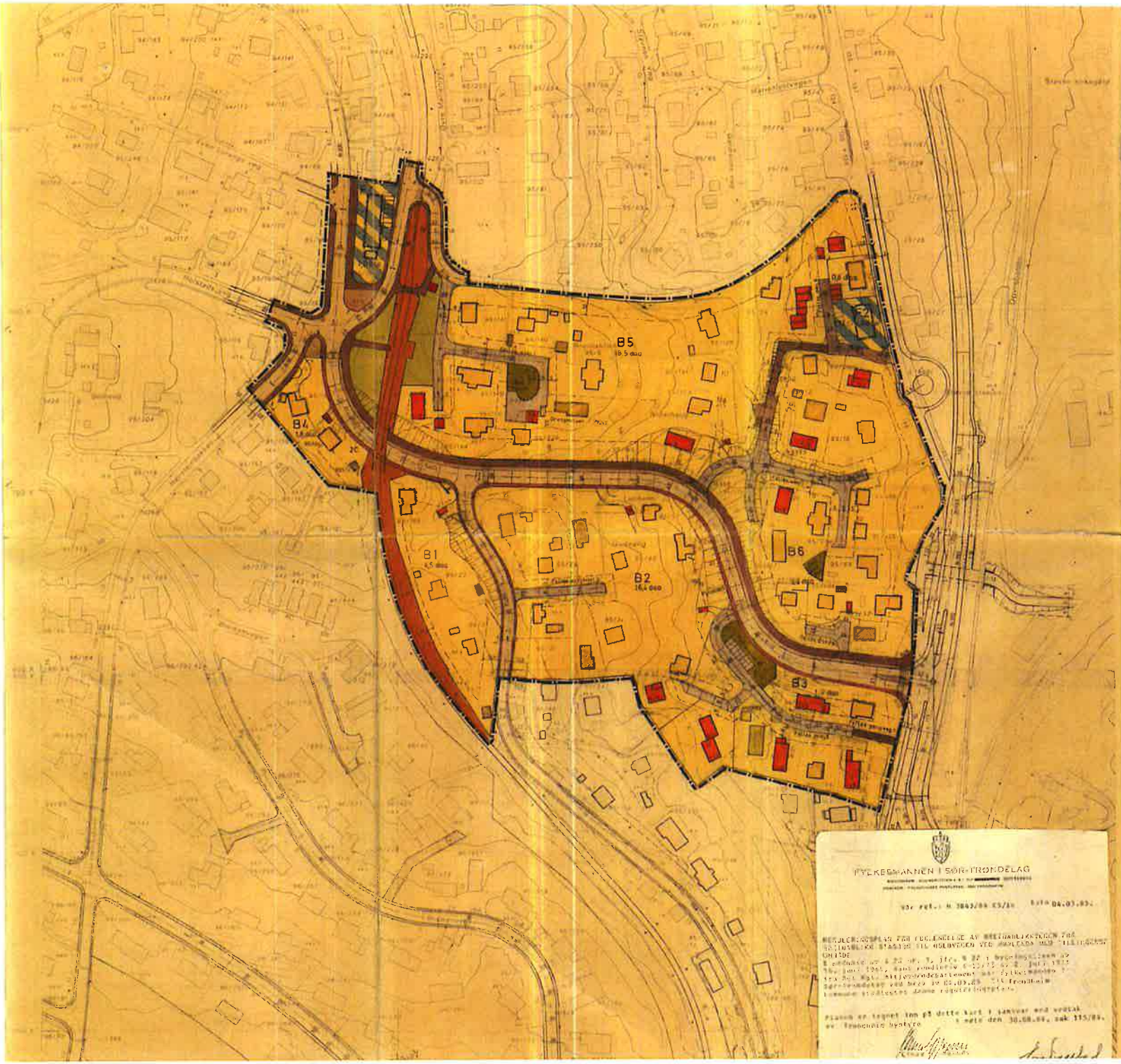
Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - BOLIGER
   - FORRETNINGER, KONTOR
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL
   - BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL FORRETT/BOLIG
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
     - areal for kjøretrafikk
     - gatestrøk, fortau, skjæring, fylling, annet
     - skulder
   - PARKERING
   - GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU
   - JERNBANE, SPORVEG, KOLLEKTIVTRACE
   - HAVNER
4. FRIOMRÅDER
   - PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT
5. FAREOMRÅDER
   - HØGSPENNINGSANLEGG
6. SPESIALOMRÅDER
   - FRILUFTSOMRÅDE
   - BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert eksisterende tomtegrense
- senterlinje, trasé, linje
- avkjørsel
- område for planlagte boliger, garasjer og bygder
- område for annen planlagt bebyggelse
- område for eksisterende bygg som inngår i planen
- annet

Tillatt utnyttingsgrad for bygninger er angitt ellers på planen

N

REGULERINGSPLAN FOR FORLENGELSE AV BREIDABLIKKVEIEN FRA BREIDABLIKK STASJON TIL OSLOVEIEN VED MØRLENDA MED TILLIGGENDE OMRÅDER.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Vår ref.: H 3843/84 KS/kh Dato 04.03.85

REGULERINGSPLAN FOR FORLENGELSE AV BREIDABLIKKVEIEN FRA BREIDABLIKK STASJON TIL OSLOVEIEN VED MØRLENDA MED TILLIGGENDE OMRÅDE

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak i møte den 30.08.84, sak 315/84.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
15.10.1990

SAKSBEHANDLING			ENDRET		
Nr.	Dato		Nr.	Dato	Sign.
1	10.9.1982	Bygningsrådet	1	10.2.85	
2	11.5-31.1983	Offentlig ettersyn	2	15.12.87	
3	22.2.1984	Bygningsrådet	3	24.1.89	
			4	15.10.90	

MÅLESTOKK 1:1000 | REGULERINGSPLAN nr. B7 f | TEGNING nr.

DAGBOKFØRT
16 JUL 87 17418
BYSKRIVERIET I
TRONDHEIM

ERKLÆRING OM VEGRETT M.V.

Eiendommene gnr. 95 bnr. 441, 442 og 443 gis herved vegrett over gnr. 95 bnr. 381.

Videre gis gnr. 95 bnr. 441 og 443 vegrett over gnr. 95 bnr. 442.

Hjemmelshaverne til gnr. 95 bnr. 441, 442 og 443 skal delta med forholdsvise andeler ved opparbeiding og vedlikehold av den del av regulert felles adkomstveg som er fargelagt med rødt på vedheftet kopi av reguleringskart, merket Trondheim kommune, Teknisk avdeling, Plankontoret, dato 17.9.1986.

Over gnr. 95 bnr. 381 opparbeides den felles adkomstvegen slik at nordre skulder (1 m bredde) legges inn på gnr. 95 bnr. 435.

Trondheim, den 25.05.1987

Anne Lise Fordal Anne-Lise Fordal

Harald Steiro Harald Steiro

Einar Bakken Einar Bakken



TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

FORRETNINGER, KONTOR

INDUSTRI

3. TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEG

4. FRIOMRÅDER

PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

T HØGSPENNINGSANLEGG

ANDRE BESTEMMELSER

FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING

reguleringsgrense

byggegrense

regulert / eksisterende tomtegrense

senterlinje, frisiktlinje

avkjørsel

G omriss av planlagte bygg / garasje

omriss av eksisterende bygg som inngår i planen

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen

N

Hoemsvegen 14 c
Söknad om fradeling av 3 boligtomter,
og justering av grensen mot Oslovegen 162 b.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, PLANKONTORET dato: 17 9 1986

SAKSBEHANDLER: | M = 1 : 1000

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Riktig gjenpart bekreftes.
for BERGEN BANK A.S
TRONDHEIM

DAGBOKFØRT
02.DES87 30533
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E) Dokumentavgift kr. 100.-

Registernummer [2]	Kommune
Osloveien 162 C, gnr. 95 bnr. 445 (till.1)	Trondheim

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Harald Steiro	29 12 44 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Anne Lise Fordal	07 06 46 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 4000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Mellom eier av Osloveien 162 B, Harald Steiro, og eier av Hoemsveien 14 C, Anne Lise Fordal er inngått følgende avtale vedrørende grenseendringer:

Ny grense mellom Osloveien 162 B og Hoemsveien 14 C skal gå parallelt med Osloveien 162 B i en avstand av 10 m fra husets vestvegg of bort til skjæringspunkt med innregulert veg, deretter langs vegen til skjæring med eksisterende grense i nord for Osloveien 162 B.

Utgifter i forbindelse med endring av målebrev påhviler byggherre av Osloveien 162 C.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Trondheim — Sted
23.11.1987 — Dato

Harald Steiro — Utstederens underskrift
Gunn Steiro — Ektefellens underskrift[5]

25.06.43 - [redacted] — Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Anne-Lotte Barlaup — Vitneunderskrift
Olav Barlaup — Vitneunderskrift

ANNE-LOTTE BARLAUP — Gjentas med blokkbokstaver
OLAV BARLAUP — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

K O N T R A K T

DAGBOK NR. 07405 | DAGBOK FØRT 18.5.77
TRONDHEIM BYSKRIVERAMBETE

Mellom undertegnede Birgit Bakken, fødselsnr. 141223 personnr. [redacted] som er eier av eiendommen "Sydpolen 1", gnr. 95, bnr. 201 i Trondheim og Anne Lise Fordal, fødselsnr. 070646 personnr. [redacted] som er eier av eiendommen Hoemsvn. 14, gnr. 95, bnr. 105 og 160 i Trondheim, er i dag inngått følgende avtale:

1. Ifølge foreliggende utparselleringsplan skal det fra eiendommen "Sydpolen 1", gnr. 95, bnr. 201 utskilles en byggetomt og fra eiendommen Hoemsvn. 14, gnr. 95, bnr. 105 og 160 skal det på tilsvarende måte utskilles 2 byggetomter. Tomtenes plassering er vist på kartskisse som er vedheftet denne kontrakt.

2. Partene er enige om at det skal opparbeides en ny adkomstvei fra Breidablikkvn. frem til eiendommen "Sydpolen 1", gnr. 95, bnr. 201 og likeledes skal den samme adkomstvei være adkomst til de 3 tomter som utskilles fra eiendommene "Sydpolen 1" og Hoemsvn. 14.

   Vi er enige om at denne adkomstvei skal opparbeides i fellesskap og at omkostningene med denne opparbeidelse skal fordeles likt på de 3 tomter som utskilles fra våre eiendommer. Likeledes skal omkostningene ved fremtidig vedlikehold fordeles likt på disse 3 tomter. Nuværende og fremtidige eiere av eiendommen "Sydpolen 1", gnr. 95, bnr. 201 skal ha rett til å bruke denne adkomstvei uten å delta i omkostningene ved opparbeidelse av veien og uten å delta i omkostningene ved fremtidig vedlikehold, idet "Sydpolen 1" tidligere har en fullt forsvarlig adkomst fra Breidablikkveien, og denne adkomst forutsettes nu nedlagt, når den nye adkomstvei opparbeides.

3. Inntil den nye adkomstvei fra Breidablikkveien er opparbeidet, har eierne av de 3 tomter som aktes utskilt,

rett til å bruke en midlertidig vei fra den nåværende vei fra Mørlenda til "Sydpolen 1", selv om denne vei blir liggende på den annens eiendom.

4. Denne avtale om felles opparbeidelse og fremtidig vedlikehold av felles adkomstvei fra Breidablikkveien, innebærer da at hver av oss gir en stedsevarig bruksrett til den del av grunn fra vår eiendom som er nødvendig for opparbeidelse av den felles adkomstvei slik det fremgår av vedheftede kartskisse.

5. Det skal ikke fra noen av sidene betales noe vederlag for denne bruksrett.

6. Vi er videre enige om at vi gjensidig gir samtykke til at når de 3 utskilte byggetomter blir bebygget, så samtykker vi i at disse tomter bebygges med hus som ligger nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensen, men dog slik at bebyggelse ikke skjer nærmere enn 2 meter fra eiendomsgrensen. Også denne gjensidige innrømmelse forutsettes å være bindende for fremtidige eiere av de 3 tomter som skal utskilles.

7. Denne avtale forutsettes tinglyst som heftelse såvel på eiendommen "Sydpolen 1", gnr. 95, bnr. 201 som på eiendommen Hoemsvn. 14, gnr. 95, bnr. 105 og 160, og skal dermed også være bindende for de tomter som blir utskilt fra disse våre eiendommer.

Trondheim, 21. februar 1977

Birgit Bakken ..... Birgit Bakken

Anne Lise Fordal ..... Anne Lise Fordal

Jeg bekrefter at Birgit Bakken og Anne Lise Fordal begge egenhendig har undertegnet denne kontrakt.

Høyesterettsadvokat
AARE J. TAPPER

Trondheim, 22. februar 1977

Einar J. Berg, fødselsnr. 100845/45541
Advokatfullmektig
Kolstadflata 13 A, 7078 Saupstad

aut. fullm.

DAGBOKFØRT
13 AUG 87 19592
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

E R K L Æ R I N G

Som eier av

gnr. 95, bnr. 441, Osloveien 162 C,

erklæres at jeg, når gate blir bygget til og forbi min eiendom, legger ut min andel av gategrunn og tillater anlagt skråning uten at vegbyggerne betaler meg erstatning.

Videre erklæres at Trondheim kommune utenfor gategrunn har rett til å legge, vedlikeholde og om nødvendig skifte med ledninger av større dimensjoner de kloakk- og vannledninger som måtte være nødvendig for utbygging av områdene som grenser til min eiendom.

Jeg og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgtvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningene og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpet størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses.

Trondheim, den 16.6.87

Anne-Lise Fordal. sign.
Anne Lise Fordal

Jon Fordal. sign.
ektefelle

402-83

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:
Breidablikveien 12, 7019 Trondheim
Gnr. 95, Bnr. 441, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260043

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne O. Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@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.
