



PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

SIVERT THONSTADS VEI
22A

-

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sivert Thonstads vei 22 A 7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1951
BRA: 163 m²
BRA-i: 149 m²
Rapportdato: 12.3.2026 (Gyldig til 12.3.2027)

Samlet vurdering

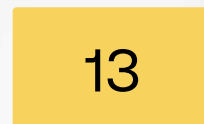
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40960>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-3 er gitt på bakgrunn av råteskader.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på drenering og de fuktsøk som er gjort i kjeller, som gir forhøyde fuktverdier.
Rom under terreng	TG-2 er gitt på bakgrunn av de resultater fuktsøk i kjeller har gitt.
Yttervegger	TG-2 er gitt på bakgrunn av ovennevnte forhold.
Skorstein over tak	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på teglsteinspipe.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på deler av avløpsrør.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på deler av vannrør.
Varmtvannsbereder	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder og plassering i rom uten sluk.
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	TG-2 er gitt på bakgrunn av ovennevnte forhold.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt.
Våtrom: Bad kjeller - Ventilasjon	TG-2 er gitt for manglende avtrekk mekanisk eller elektrisk for baderommet.
Våtrom: Bad 2 etasje - Overflater	TG-2 er gitt på bakgrunn av ovennevnte forhold.
Våtrom: Bad 2 etasje - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt og manglende synlig mansjett.
Våtrom: Bad 2 etasje - Ventilasjon	TG-2 er gitt for dårlig avtrekk fra vifte.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-IU er ikke gitt da vegger er under bakken utvendig og deler er kledd med plater innvendig.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er innredet loft til hobbyrom/lekerom. Tiltaket er ikke søkt kommunen og det bør søkes bruksendring på dette.

Kjeller er innredet som kjellerstue, soverom, gang og bad, tiltaket er ikke søkt til kommunen.

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

Rom i kjeller og på loft er ikke godkjent for varig opphold.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er delvis maglende rekkverk på trappene til 2 etasje og kjeller. Det er ikke montert håndløper på disse trappene.

Det er bratt trapp opp til loftet.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er for lavt ihht dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.3.2026

Rapportdato
12.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Marte Lilleberre**
Navn: **Michal Zygmunt Wszolek**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

 **TAKST MIDT-NORGE**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Sivert Thonstads vei 22 A, 7072 Heimdal**
Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **316**
Seksjonsnr: Andelsnr:
Byggeår: **1951**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Bruksnr: **372** Festenr:
Leilighetsnr:

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpart av tomannsbolig oppført på grunnmur av støpt betong og med hovedkonstruksjoner over dette oppført i tre. Utvendige fasader fremstår med trekledning. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein. Vinduer fremstår i all hovedsak med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	41	41 Romfordeling: Gang, bad soverom, bod og kjellerstue	0	0	0
1. etasje	61	47 Romfordeling: Entre, gang, stue og kjøkken	14 Romfordeling: Vinterhage	0	56
2. etasje	45	45 Romfordeling: Gang, bad og 3 soverom	0	0	3
Loft	16	16 Romfordeling: Lekerom	0	0	0
Totalt m²	163	149	14	0	59

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	40	16	24
Totalt m²	40	16	24

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er gjort arbeider med dreneringen.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.</p> <p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Det observeres at det benyttet gudrongmaling (tjærebasert maling) på utvendig grunnmur. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.</p> <p>Kan tyde på svikt i drener og/eller kapillær oppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å overvåke tilstanden til kjeller jevnlig.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Synlig flater er det ikke funnet avvik.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
det er innredet kjeller, med kjellerstue, bad, soverom og gang.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller er innredet etter byggeår, men det er ikke kjent når dette er gjort.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er fritt eksponerte murvegger i kjeller, så det derfor ikke foretatt hulltaking, men fuktsøk direkte på vegg.	
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er balkong i 2 etasje. med utgang fra soverom	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er utført arbeider på dette.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Balkongen er etablert over underliggende boligrom, noe som generelt anses som en risikokonstruksjon da slike løsninger har begrensede sikkerhetsmarginer mot fuktinntrengning og påfølgende skader. Balkongen er teknet med sinkplater/metall. Ved befaring ble det registrert høy slitasjegrاد på deler av tekkingen som var tilgjengelig for visuell kontroll. Tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør er ikke kontrollert, da dette er skjult under terrassebord.

Det ble ikke registrert synlige fuktmerker i himling i underliggende entré, men det ble observert enkelte fuktmerker i underliggende bod. Videre ble det registrert for lav høyde på rekkverk.

Det ble også påvist råteskader i trekonstruksjonen i balkongen, og skadeomfanget vurderes som betydelig. Konstruksjonen fremstår med behov for umiddelbare tiltak og utbedringer for å hindre videre skadeutvikling. Det må påregnes nærmere undersøkelser og utbedring av skadede konstruksjonsdeler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Det er kun gitt et estimat for utbedring av balkongen.

Kostnadsestimat

20 000 - 100 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer er byttet over en periode, datostemplingen på vinduene er 2012 og 2017. Vindu på loft er byttet i 2022.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Det er noe slitasje av maling på innsiden på vinduene fra 1998. Dette har kun estetisk betydning.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Boligen er kledd med stående panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Det registreres stedvis råteskader i trekledning, endel sprekker i panel og generell slitasj utover hva som er forventet.</p> <p>Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.</p> <p>Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det kan ikke utelukkes at noe av panelet må/bør byttes.</p> <p>Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.</p>	

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-2
<p>Det er teglsteinspipe fra byggeår og halvparten av forventet levetid på pipe er passert.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>En rehabilitering av pipe kan ikke utelukkes.</p>	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
<p>Det er innredet lukket konstruksjon på loftet. Det er derfor ikke foretatt inspeksjon av takstoler. Det er dagens eier som har utført arbeidet og det ikke kjent hvilken oppbygging av innredet loft har.</p>	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Det er noe eldre fuktmerker på teglstein rundt pipe.	
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1

6.9 Takteking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Saltakkonstruksjon tekket med takstein og underlagspapp.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tak, under tak, nedløp og renner er byttet i 2018 av Stein Hugdal AS.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og koketopp Det er komfyrvakt og vannstoppesystem	

Avtrekk

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

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er innredet loft til hobbyrom/lekerom. Tiltaket er ikke søkt kommunen og det bør søkes bruksendring på dette. Kjeller er innredet som kjellerstue, soverom, gang og bad, tiltaket er ikke søkt til kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rom i kjeller og på loft er ikke godkjent for varig opphold.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er delvis manglende rekkverk på trappene til 2 etasje og kjeller. Det er ikke montert håndløper på disse trappene. Det er bratt trapp opp til loftet.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong er for lavt ihht dagens krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Det er avløpsrør av plast og støpjern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2	
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Det er vannrør av kobber og plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort oppgraderinger på deler av vannrør ifbm oppussing av bad og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Deler av vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2</p> <p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	

6.14 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er automatsikringer i skapet.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier har byttet innmat i sikringssskap etter overtakelse. Det er etablert el-billadere.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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

6.15 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmpumpe i 1 etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble montert i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
Det var sist service i 2023.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1998	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

6.18 Våtrom: Bad kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er opplyst i tidligere salgsoppgave å være pusset opp i 2013.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Badet fremstår ufagmessig utført, med trapping av flis, skade flis ved vindu og avvik på fuger

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med servant, toalett og dusjnische med garnityr.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering Naturlig

Det er naturlig ventilasjon av baderommet.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere elektrisk vifte baderommet. Dagens eier har ikke benyttet badet til dusjing, så har derfor ikke sett nytten av dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utkledd teglsteinsvegg og betongvegg i våtsonen. Det er derfor foretatt overflatesøk på tilstøtende vegger.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt dokumentasjon. I tidligere salgsoppgave tilstandsrapport er det oppgitt at tidligere eier har pusset opp baderommet selv.	

6.19 Våtrom: Bad 2 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er opplyst i tidligere salgsoppgave å være pusset opp i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Badet fremstår ufagmessig utført, med trapping av flis, bomflis og avvik på fuger	
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.	

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Det er ikke synlig mansjett under klemring eller membran på sluk ved vaskemaskin.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, toalett, dusjnise med garnityr og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk vifte på baderommet. Det er en eldre vifte med redusert kapasitet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.
Det er oppgitt fra selger at det tidvis er dårlig sug fra vifte.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det kan ikke utelukkes at elektrisk vifte må byttes.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utkledd teglsteinsvegg og betongvegg i våtsonen. Det er derfor foretatt overflatesøk på tilstøtende vegger.

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

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

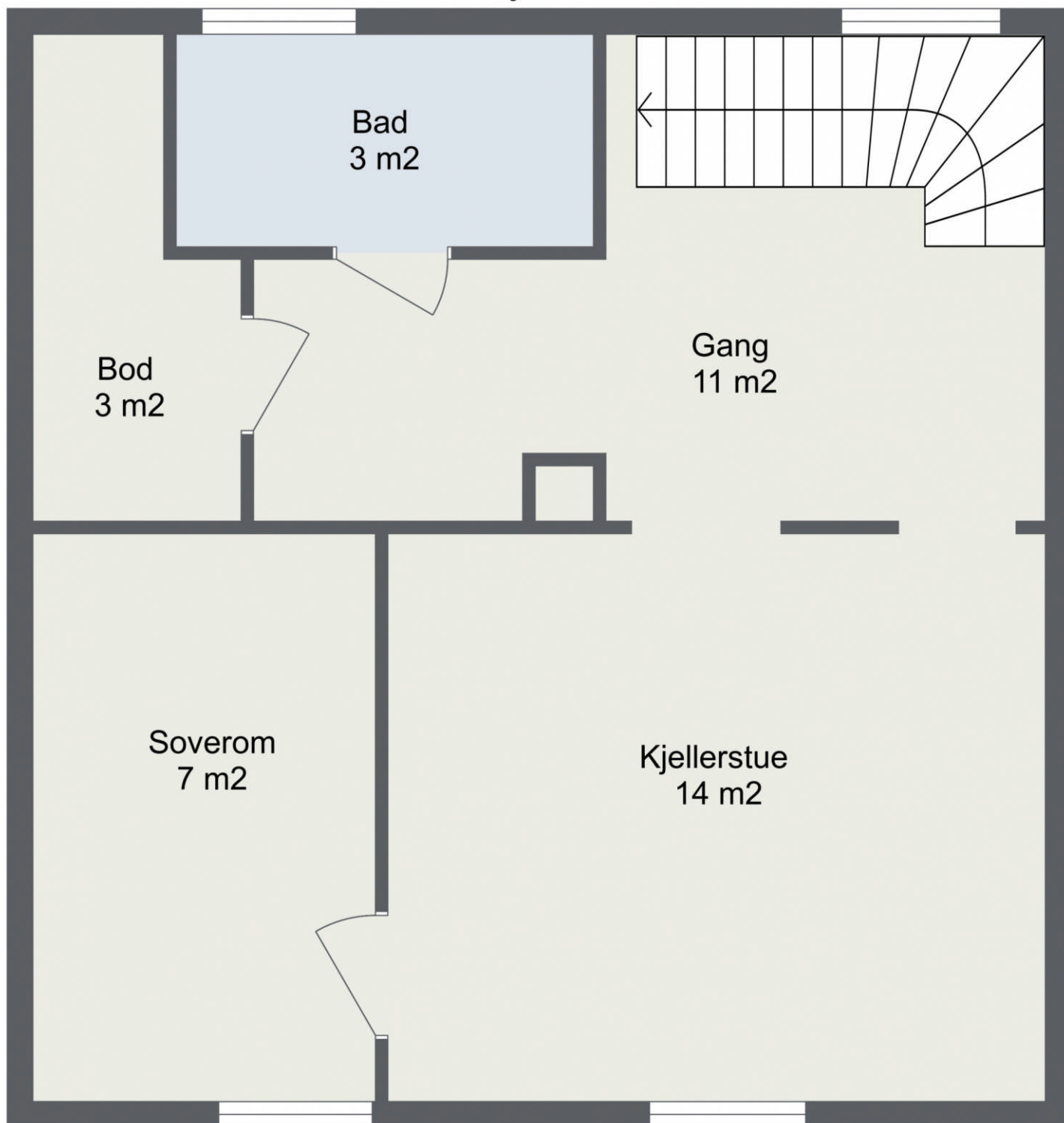
Det er ikke fremlagt dokumentasjon. I tidligere salgsoppgave tilstandsrapport er det oppgitt at tidligere eier har pusset opp baderommet selv.

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

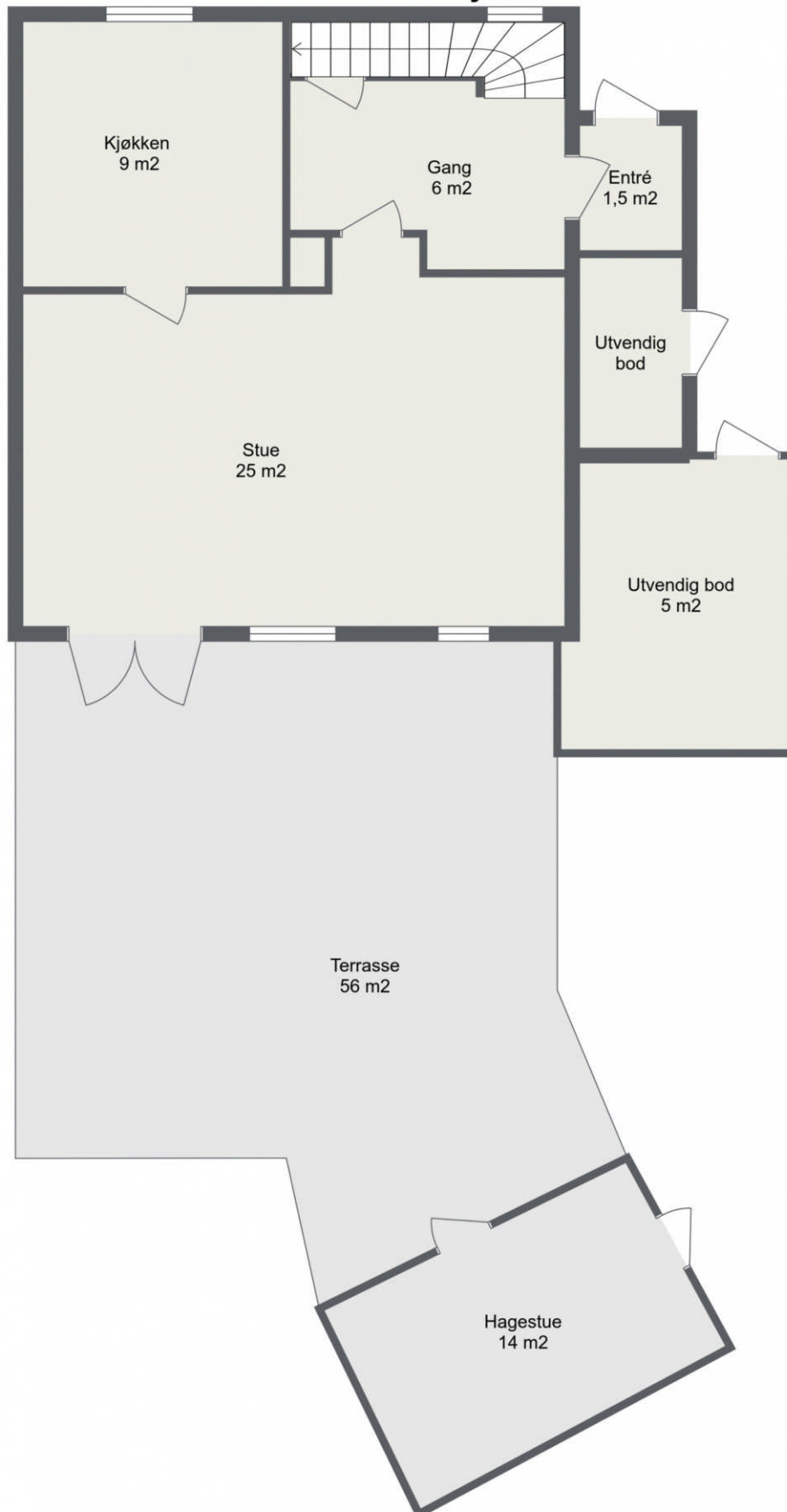
- Kryp Kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Kjeller



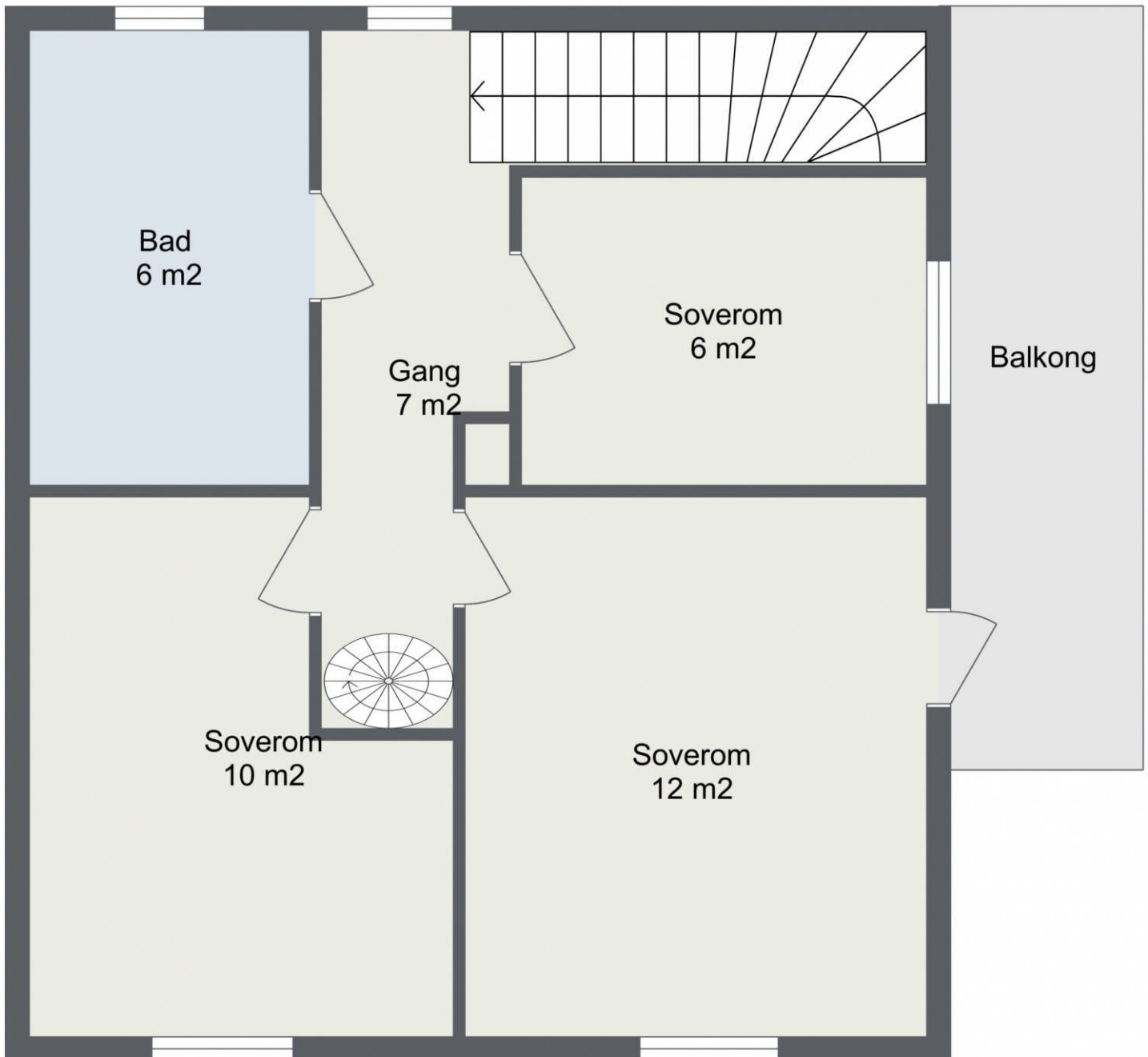
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

1. Etasje



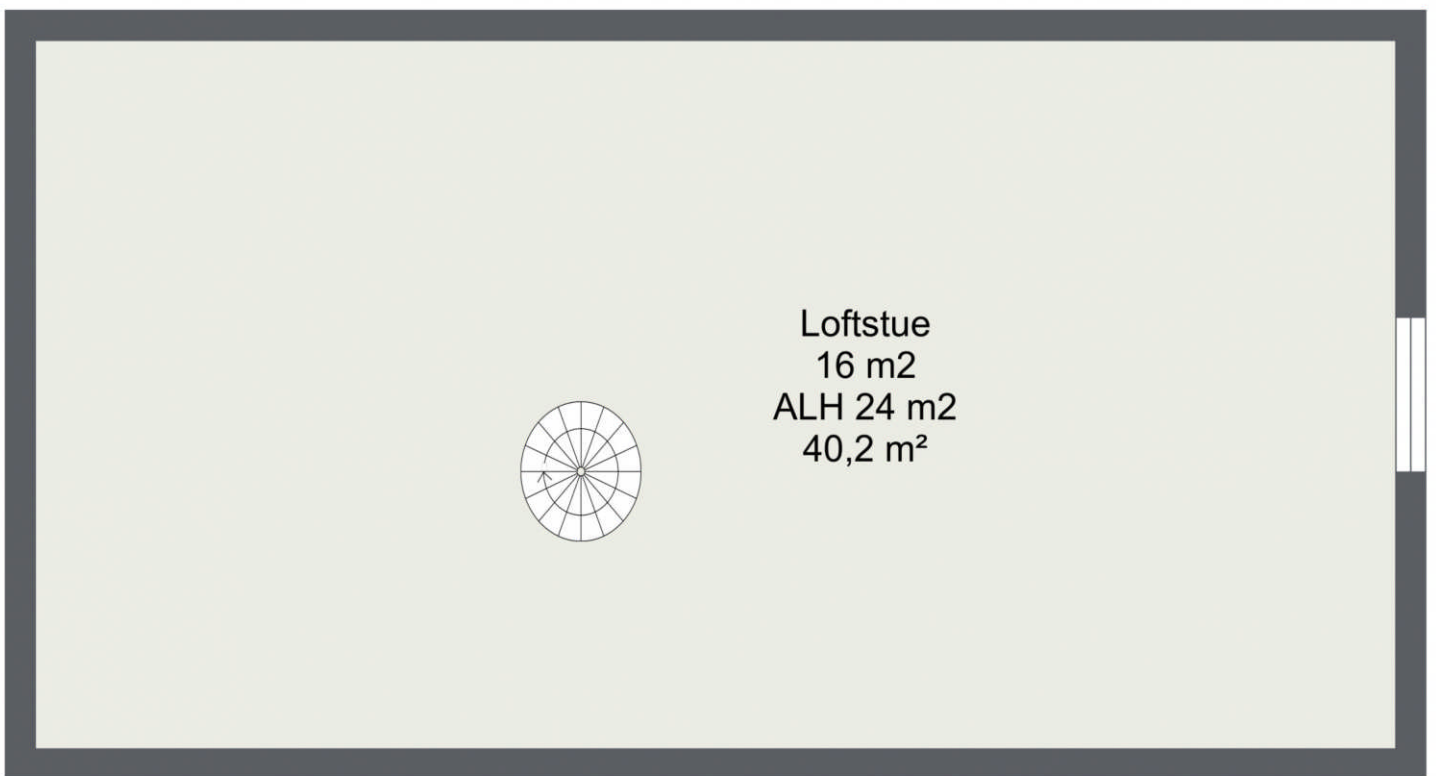
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

2. Etasje



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

Loft



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



TRONDHEIM KOMMUNE

Faktura/sak nr.:

Referansenr.:

/
T 04414/90

Tyvold Ole Koth
Sivert Thonstads vei 22A

7080 HEIMDAL

Ved alle henvendelser oppgi
saknr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 19.02.93

RETUR AV UAKTUELL SAK.

BYGGESTED : SIVERT THONSTADS VEI 22A

ARBEIDETS ART : NYBYGG

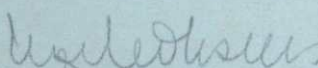
BYGGETS ART : GARASJE/BOD

Da søknaden ikke lenger anses å være aktuell, returneres de
innsendte dokumenter og tegninger.

Vi forutsetter at det omsøkte arbeidet ikke er utført.
I motsatt fall må Byggesakskontoret varsles.

Eventuelle forespørsler kan rettes på telefon 546375/546381.

BYGGESAKSKONTORET
Administrasjonsenheten


Terje Moksnes
leder

Byggesakskontoret

Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM

Tlf.: 07-546381/546375
Telefax: 07-546705

93004779/TXTBSD02



TRONDHEIM KOMMUNE

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

Ole Koth Tyvold
Sivert Thonstads vei 22A

7080 HEIMDAL

Deres ref.

Vår ref.
T/04414/90 SR/af

Trondheim
05.11.90

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID FOR GARASJE/REDSKAPSBOD
SIVERT TONSTADSVEI 22A

Byggesakskontoret har mottatt Deres melding vedrørende
ovennevnte sak.

Det innsendte materialet er ikke tilfredsstillende. Det må
sendes inn tegning som viser plan, snitt og alle fasader.

På skjemaet er krysset av for garasje og beskrevet redskapsbod.
Tilbyggets størrelse tilsier at det ikke kan være snakk om
garasje (lengde 3,75).

Vi vil se på saken såsnart nødvendige papirer foreligger.

BYGGESAKSKONTORET

Sissel Ratvik
Sissel Ratvik



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Trondheim	
Oppdragsnr.	
114260053	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marte Lilleberre	Michal Zygmunt Wszolek
Gateadresse	
Sivert Thonstads vei 22A	
Poststed	Postnr
HEIMDAL	7072
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg husforsikring
Polise/avtalenr.	8158941

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Nei Ja
- Beskrivelse
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

I 2022 ble det isolert og kledd både tak og vegg på kaldloft, i tillegg til at det ble satt inn nytt vindu. Trapp opp til kaldloft ble installert i 2025. Utestue ble isolert og kledd 2021, denne var satt opp av tidligere eier.

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

Tak, undertak, takrenner og nedløp ble byttet i 2018

Arbeid utført av

Stein Hugdal 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

Kaldloft oppgradert i 2022

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Lilleberre	4606ae1b3cb6d27d30f20 760ffd57bc9f0194fe	24.03.2026 20:43:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michal Wszolek	5a9791c50c191c0393b80 bc96518718faf4eda25	24.03.2026 20:42:00 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Sivert Thonstads vei 22A, 7072 HEIMDAL

Dato for energimerking

25.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-275039

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

182706442

Gårdsnummer

316

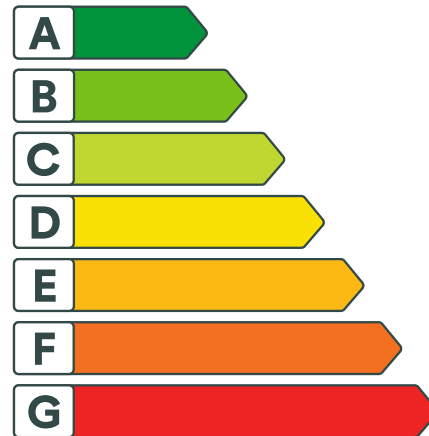
Bruksnummer

372

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

1951

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

149,0 m²

Oppvarmet bruksareal

149,0 m²

Oppvarmet etasje

4

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

292,90 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

303,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

45 294 kWh



Sivert Thonstads vei 22A, 7072 HEIMDAL



Detaljering

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



Sivert Thonstads vei 22A, 7072 HEIMDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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. Kjøøl - 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



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>



Trondheim

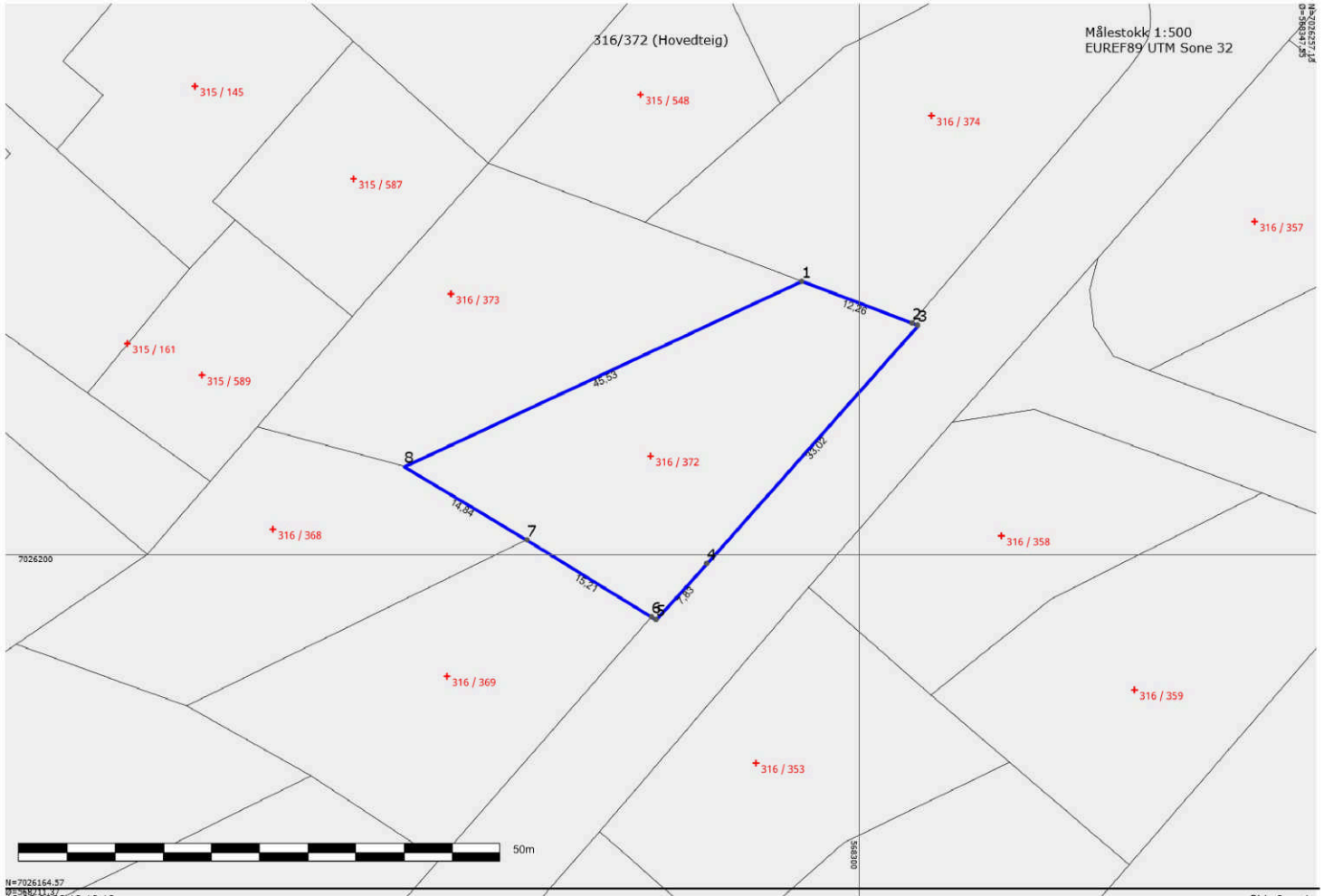
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	316	372	0	0

Orientering om matrikkelkart

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



Areal og koordinater

Areal: 823,70

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7026210,23 Øst: 568278,40

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7026228,38	568294,08	Ikke spesifisert	Umerket	42 Digitalisert på dig.bord: Ortofoto - fotokopi	100	
			12,26	Ikke hjelpelinje		100	
2	7026224,05	568305,54	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			0,62	Ikke hjelpelinje		50	
3	7026223,83	568306,12	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			33,02	Ikke hjelpelinje		50	
4	7026199,12	568284,22	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			7,83	Ikke hjelpelinje		50	
5	7026193,32	568278,96	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			0,54	Ikke hjelpelinje		50	
6	7026193,60	568278,50	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,21	Ikke hjelpelinje		100	
7	7026201,58	568265,55	Ikke spesifisert	Umerket	42 Digitalisert på dig.bord: Ortofoto - fotokopi	100	
			14,84	Ikke hjelpelinje		100	
8	7026209,18	568252,80	Ikke spesifisert	Umerket	42 Digitalisert på dig.bord: Ortofoto - fotokopi	100	
			45,53	Ikke hjelpelinje		100	



Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak


Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 372	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sivert Thonstads vei 22A 7072 HEIMDAL			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Flaggstang
	Gjerde		Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Byggetiltak
	Takoverbygg		Bolig		Garasje og uthus
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft
	Høydekurve		Høydekurve		Gang- og sykkelveg
	Veg		Trapp		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				



Sivert Thonstads vei, Metrobuss strekningstiltak, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 31.5.2018
Dato for godkjenning av bystyret : 6.9.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Sivert Thonstads vei, Metrobuss og strekningstiltak datert 5.1.2018, senest endret 5.6.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg (o_SKV)
Fortau (o_SF)
Gang -/ sykkelveg (o_SGS)
Gangveg/gangareal (o_SGG)
Sykkelveg/-felt (o_SS)
Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)
Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
Holdeplass/plattform (o_SKH)
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport (o_STK)

Grønnstruktur:

Grønnstruktur (G)

Hensynssoner:

Frisikt (140)
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (910)

Bestemmelsesområder:

Midlertidig anlegg - og riggområde (#)

Gangfelt er vist som illustrasjon.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Krav om teknisk plan

Før anleggsstart skal det utarbeides komplette byggeplaner for hele tiltaket med berørte sidearealer som viser hvordan terrengbehandling, masselagring, istandsetting, revegetering og tilbakeføring av arealer til sitt opprinnelige formål skal utføres. Planene skal godkjennes av vegeier før tiltaket settes i gang.

3.2 Kjøreveg (o_SKV)

Områdene o_SKV skal være offentlig kjøreareal.

- 3.3 Fortau (SF)
o_SF skal være offentlige fortau.
- 3.4 Gang-/ sykkelveg (SGS)
SGS skal være offentlig gang- og sykkelveg.
- 3.5 Gangveg/gangareal (SGG)
SGG skal være offentlig gangveg. Innenfor området tillates oppført trapp og/eller andre tiltak som fremmer gangforbindelser.
- 3.6 Sykkelveg/-felt (SS)
SS skal være offentlig sykkelveg.
- 3.7 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o SVT)
O_SVT skal være offentlig. Arealet kan nyttes til følgende formål; belysning, vegteknisk infrastruktur, sykkelparkering, murer, rekkverk, stabiliserende tiltak, transportareal, støyskjermer og – voller, grøfter og skjærings- og fyllingsskrånninger mv.
- 3.8 Annen veggrunn – grøntareal (o SVG1 og o SVG2)
o_SVG1 skal være offentlig og arronderes, tilsås og beplantes. Det tillates etablert lysstolper innenfor området.

o_SVG2 kan opparbeides med gang- og sykkeltraséer, gateromsmøbler og beplantning, vegteknisk infrastruktur, belysning, rekkverk og gjerder, kunst og utsmykning ol. Gangsonen og møbleringssonen skal skilles med ulike materialer i farge og struktur. Ledelinjer/gangveier må ha en naturlig sammenheng med omkringliggende gangveisystem.

- 3.9 Holdeplass/plattform (o SKH)
O_SKH skal være offentlig. Innenfor området tillates oppført busslommer og ventearealer med leskur, sykkelparkering, opplysningstavler, belysning og installasjoner som naturlig hører til områdets funksjon som kollektivholdeplass.
- 3.10 Trasé for nærmere angitt kollektivtransport (o STK)
O_STK skal være offentlig.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

- 4.1 Grønnstruktur (G) er offentlig.

§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

5.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg.

5.2 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde (H910)

Reguleringsplaner som berøres av midlertidig bygge- og anleggsbelte skal fortsatt gjelde.

Dette gjelder følgende hensynssoner og reguleringsplaner;
H910_1 – r0337 Industriveien Bjørndalen – Johan Tillers veg
H910_2 – r20150029 Industriveien 1 og Sivert Thonstads vei 5
H910_3 – r0012bh Ole Øisangs vei 1
H910_4 – r1059c Deling av eiendommen Sivert Thonstads vei 10A

H910_5 – r1059f Peder Morsets veg 2, gnr 316 bnr 101
 H910_6 – r1059b Peder Morsets veg og Sivert Thonstads vei, området mellom, samt området sørvest for Peder Morsets veg ned mot Bjørndalen
 H910_7 – r20120011 Sivert Thonstads vei 29, gnr/bnr. 316/55 m.fl.
 H910_8 – r0012 Heimdal stasjonsområde i Tiller og Leinstrand herreder
 H910_9 – r1209e Endring av reguleringsplan for Rosten-området
 H910_10 – r1059h Sivert Thonstads veg 36, 315/250
 H910_11 – r20100023 Vestre Rosten gnr/bnr 315/441 og 315/373 m.fl.
 H910_12 – r0012c Vestre Rosten. Sivert Thonstads veg. Marcus Thranes veg.
 H910_13 – r1209v Vestre Rosten, veggrunn/friområde, tilleggsareal til Jarvegen 46
 H910_14 – r20120022 E6, Sandmoen – Tonstad

§ 6 BESTEMMELSESMRÅDE FOR MIDLERTIDIG BYGGE - OG ANLEGGSMRÅDE

6.1 Midlertidig anlegg og riggområde (#1 og #2)

Bestemmelsesområdene #1 kan benyttes til midlertidig riggområde i anleggsperioden. Arealer merket med bestemmelsesområde #2 kan benyttes til byggeaktivitet med anlegg og maskiner i anleggsperioden.

Alle områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk innen 1 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 7 MURVERK OG SIKRINGSGJERDER

Det skal stilles høye krav til utforming og estetisk uttrykk for regulerte murverk i kryssområdet Sivert Thonstads veg - Bjørndalen. Materialvalg, plastring og forblending skal godkjennes av vegmyndigheten.

§ 8 AVKJØRSLER

Private avkjørsler er vist med piler på plankartet.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes av kommunen før utbyggingstiltak igangsettes innenfor planområdet. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn. Ved overskridelse av grenseverdiene i T-1520 skal det iverksettes tiltak som vasking eller kalking av vegnettet i planområdet.

9.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før teknisk plan kan godkjennes. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.3 Forurenset grunn

Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2 skal godkjennes av kommunen før utbyggingstiltak igangsettes innenfor planområdet. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for

forurensningsmyndigheten.

9.4 Fremmede arter

Det skal lages en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter; vinterkarse, hybridslirekne, hvitsteinskløver og hagelupin, som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av arten.

9.5 Kulturminner

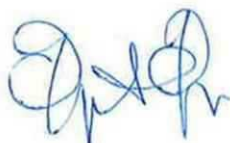
Dersom det støtes på et mulig fredet kulturminner under arbeidet, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndighet varsles.

9.6 Støy

For eiendommen Sivert Thonstads vei 4a, gnr/bnr 316/313, skal det gis tilbud om støytiltak. Støynivåene innendørs skal etter tiltak reduseres til minimum 35 dB. Støy på utendørs oppholdsareal skal reduseres til minimum Lden 60dB etter tiltak. Tiltakene skal være gjennomført før veganlegget er ferdigstilt. Støytiltakene skal være praktisk gjennomførbare og skal økonomisk stå i rimelig forhold til den støydempende effekten.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).

Rita Ottervik





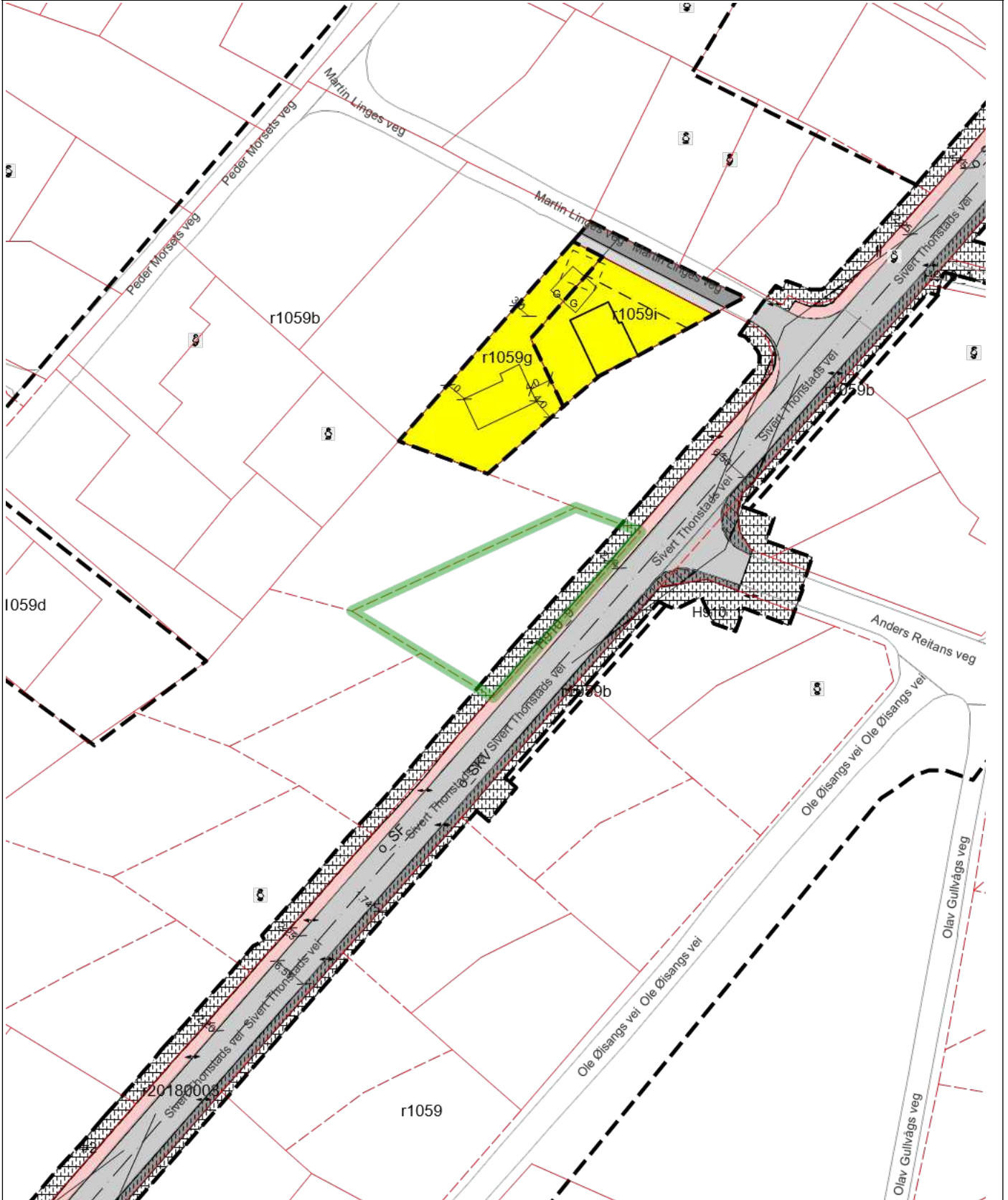
Trondheim

Reguleringsplaner
















Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 372	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sivert Thonstads vei 22A 7072 HEIMDAL			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Stengning av avkjørsel
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje
	Bolig		Kjøreveg		Annen veggrunn
	RpBestemmelseOmråde Midlertidig		Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Frisikt
	Kjøreveg		Fortau		Annen veggrunn - tekniske anlegg



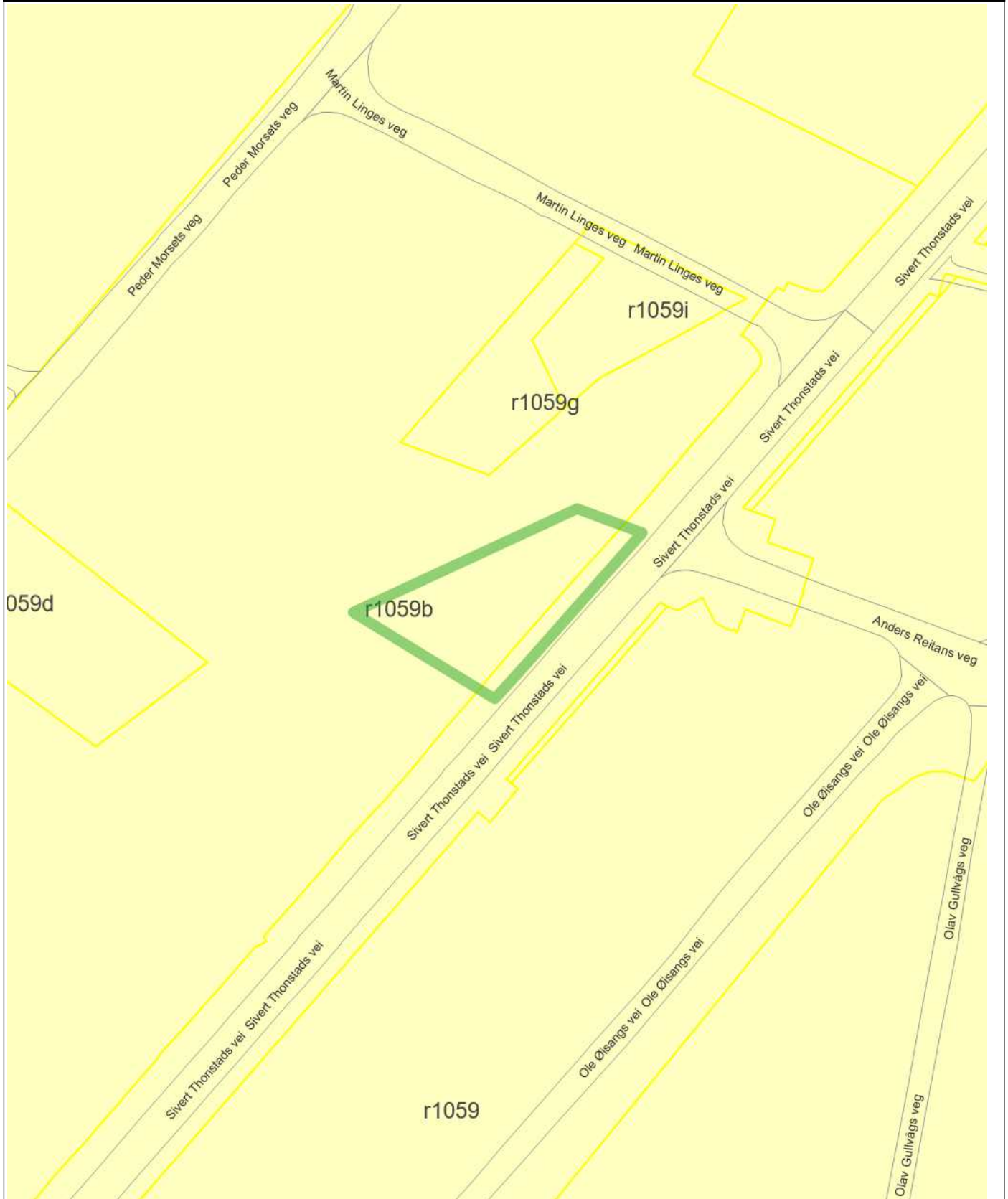
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 372	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sivert Thonstads vei 22A 7072 HEIMDAL			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

nr. 86/1988 datert 14. juni 1988. For vedtak av planen, vedtar planen i samsvar med godkjenningen i Døstvist. *Peter Skjerve*

TEGNFORKLARING
 1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER $f_{tj} \leq 30\%$
- BOLIGER $f_{tj} > 30\%$
- FORRETNINGSKONTORER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNENYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEI, SYKKELVEI, FORTAUL (inkl. sykkelstoppingsplass m.m.)
- JERNBANE, SPORVEG
- GATELØP

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØRSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILETSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRIKILTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL, GÅRDSPASS, ANNET

ANNET

- TETTBEYGDLE SOM SKAL FORNYES
- VANN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGDLE
- EKISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYSMBOLER

- reguleringsgrense
- bygdegrense
- regulert eksisterende tomtegrense
- regulert eksisterende veg
- avvisning av avkjørsel
- Tilfelle stasjonert angitt med tall på planen

Reguleringsplan for et område mellom Peder Morsets veg og Sivert Thonstads veg samt området sørvest for Peder Morsets veg ned mot Bjørndalen.

TRONDHEIM KOMMUNE
 TEKNISK AVDELING
 PLANKONTORET 12-2-87

SAKSBEHANDLING:
 1 10.11.87
 2 18.12.87
 3 19.12.87

Peter Skjerve



TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ET
BOLIGOMRÅDE MELLOM PEDER MORSETS VEG OG SIVERT THONSTADS
VEG SAMT OMRÅDET SØRVEST FOR PEDER MORSETS VEG NED MOT
BJØRNDALEN.

Dato for siste revisjon av planen: 22.02.88
Dato for bystyrets vedtak.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på
plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål.

- 1 BYGGEOMRÅDER
- 2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- 3 SPESIALOMRÅDER
- 4 FELLESOMRÅDER

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger, B1, B2, B3, B4.

1.1.1 Boligområdene kan fortettes med frittliggende småhus i en etasje med innredet loft. Sokkeletasje kan tillates der de terrengmessige forhold tilsier det.

1.1.2 Tillatt tomteutnyttelse (TU) : Bygningens bruksareal inklusive garasje skal ikke overstige 30 % av tomtas nettoareal.

1.1.3 Bolighusene skal ha saltak med takvinkel mellom 23° - 35° .

1.1.4 Det tillates ikke oppført hus med knestokk.

1.1.5 Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form- og materialbruk, og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Blanke og reflekterende materialer skal ikke benyttes som taktekking.



R.1059B

- 1.1.6 Garasje kan være frittliggende eller oppføres som tilbygg til bolighuset. Den kan bare være i en etasje med et areal inntil 25 m² og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- 1.1.7 Garasjeplassering skal være vist på situasjonskartet som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke oppføres samtidig som dette. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.
- 1.1.8 I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for minst en bil på egen grunn. For eventuelle hybler skal det avsettes ytterligere en bilplass pr. enhet.
- 1.1.9 Bebyggelsen skal i hovedtrekk plasseres som på plankartet eller fastsettes av bygningsrådet ved godkjenning av byggemeldingen.
2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
 - 2.1 Kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg og annet trafikkareal.
 - 2.1.1 Kjøreveger, fortau, gang- og sykkelveger og annet trafikkareal skal opparbeides med den inndeling som vist på planen.
 - 2.1.2 I tilknytning til bussholdeplass skal det avsettes plass til leskur. Utforming av disse skal godkjennes av bygningsrådet.
 - 2.1.3 Det tillates ikke etablert nye avkjørsler til Sivert Thonstads veg.
3. SPESIALOMRÅDE
 - 3.1 Frisiktsone ved veg.
 - 3.1.1 I området mellom frisiktlinja og vegformål skal det ved kryss, avkjørsler være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei's planum.



3.2 Friluftsområde

- 3.2.1 Arealet skal inngå som en del av grøntdraget i Bjørndalen. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn svekker intensjonen med grøntdraget.
- 3.2.2 Skogen skal drives etter "parkskog-prinsippet". Begrenset felling av trær kan foretas for å vedlikeholde skogen

4. FELLESOMRÅDE

4.1 Felles avkjørsel.

- 4.1.1 Felles avkjørsel skal være felles for eiendommer som har avkjørsel fra denne slik som angitt med pil på plankartet.

5. FELLESBESTEMMELSER

- 5.1.1 Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart. Ubebygde arealer må gis en tiltalende form og behandling.
- 5.1.2 Høyde på gjerde må ikke overstige 1 m. Gjerders utførelse og farge skal på forhånd godkjennes av bygningsrådet.
- 5.1.3 Det er ikke tillatt å bebygge areal i hovedavløps-traséene gjennom området. Arealet båndlegges mot planting av høytvoksende trær og oppfylling begrenses til 3 m over topp rør.
- 5.1.4 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 5.1.5 Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtekter for Trondheim kommune.



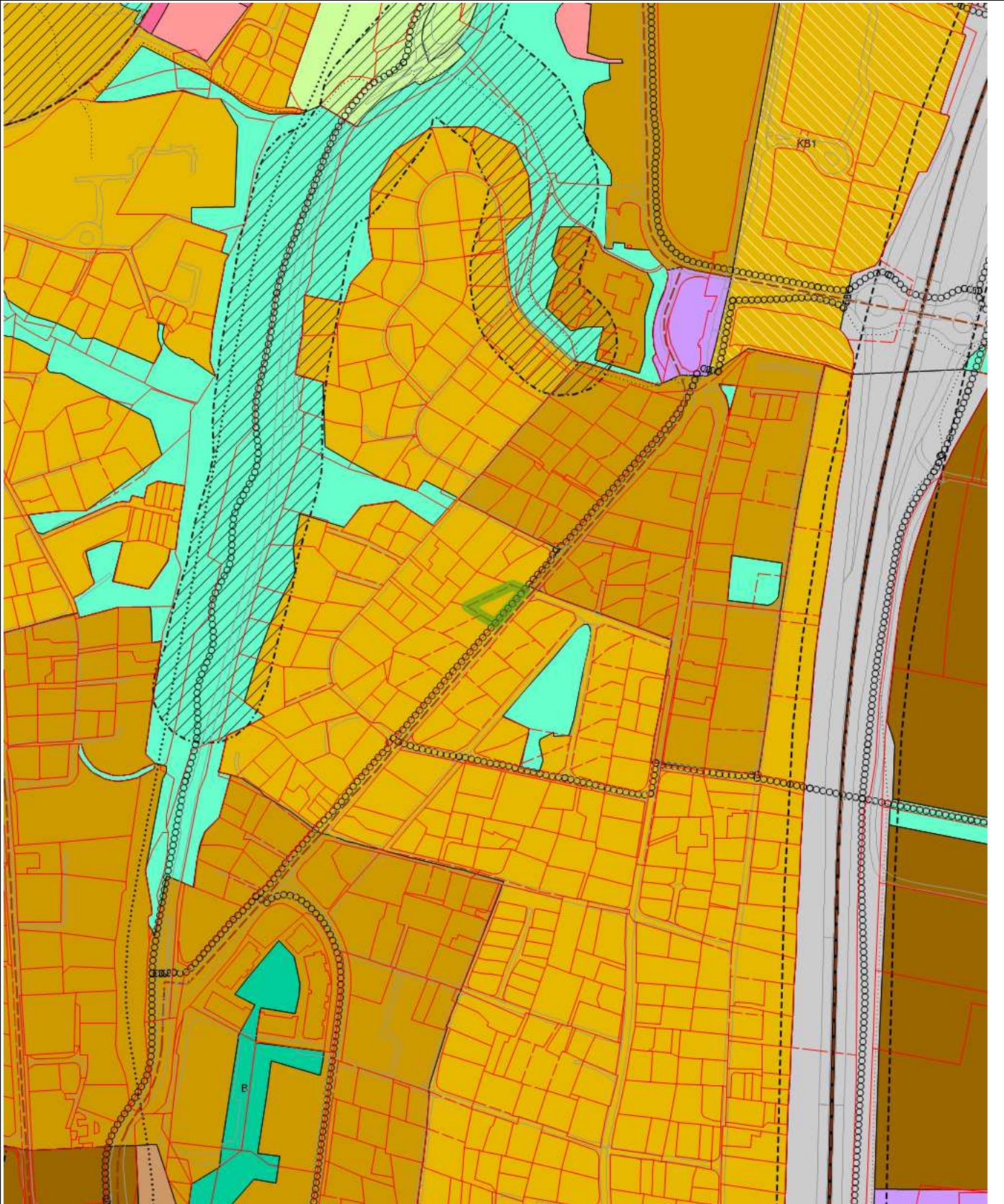
Trondheim

Kommuneplanens arealdel




























Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 372	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sivert Thonstads vei 22A 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

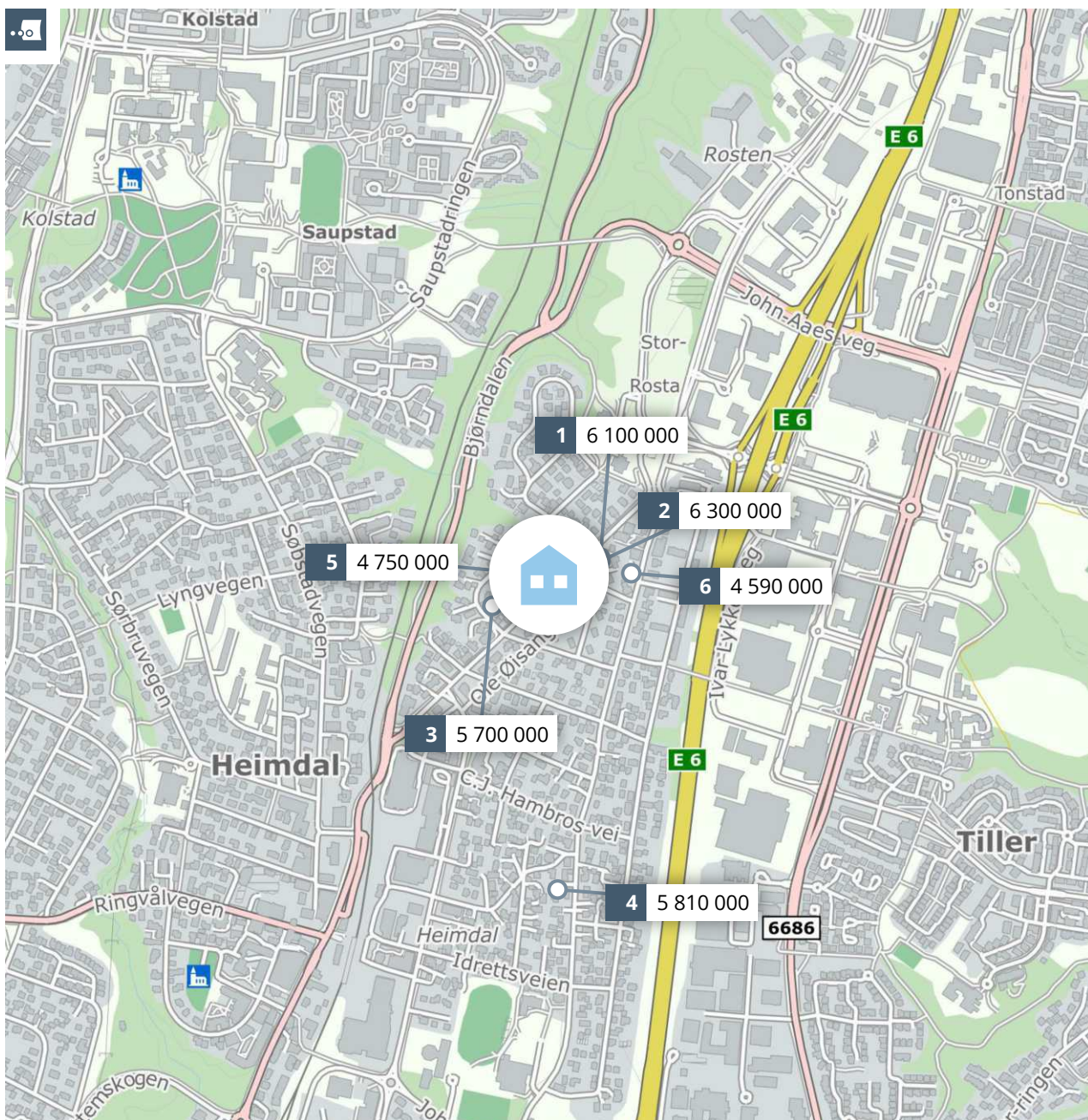


Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg	 Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
 Hensyn bevaring naturmiljø	 Hensyn bevaring kulturmiljø	 Turveg / turdrag
 Framtidig turveg / turdrag	 Jernbane - på bakken	 Kollektivtrase
 Fjernveg	 Fjernveg bru	 Hovedvegnett sykkel
 Byggesone 1	 Byggesone 2	 Byggesone 3
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting	 Næringsbebyggelse
 Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	 Bane
 Blå/grønnstruktur	 Framtidig blå/grønnstruktur	 LNFR



Meglerns verddivurdering

SIVERT THONSTADS VEI 22 A



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 31.03.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakt/verditakst. Ansvarlig meglern: Leif Zahl.





Sivert Thonstads vei 22 A, 7072 HEIMDAL

Selveier tomannsbolig på selveiertomt,
bygget i 1951

GNR 316 BNR 372 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001
TRONDHEIM GRUNNKRETS Heimdal 31

Verdivurdert til

4 190 000

-	4 190 000	28 121
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	149 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Tomt					824 m ²	
Byggeår					1951	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sivert Thonstads vei 23 157 m ² 1954 550 m ² 4 sov	27.03.2023	5 490 000	6 100 000	0	6 100 000	38 854
2 Olav Gullvågs veg 8 193 m ² 1954 601 m ² 3 sov	27.03.2026	5 650 000	6 300 000	0	6 300 000	32 642
3 Peder Morsets veg 3 D 148 m ² 1994 891 m ² 3 sov	03.06.2025	5 290 000	5 700 000	0	5 700 000	38 514
4 Vestre Rosten 18 B 151 m ² 1984 1 218 m ² 4 sov	13.02.2026	5 490 000	5 810 000	0	5 810 000	38 477
5 Peder Morsets veg 9 A 128 m ² 1955 408 m ² 2 sov	17.11.2025	4 790 000	4 750 000	0	4 750 000	37 109
6 Vestre Rosten 52 A 153 m ² 1951 557 m ² 3 sov	04.04.2025	4 790 000	4 590 000	0	4 590 000	30 000

Innholdsrik halvpart med romslig tomt og solrik hage med hagestue. 4 soverom, 2 bad. Innredet loft.

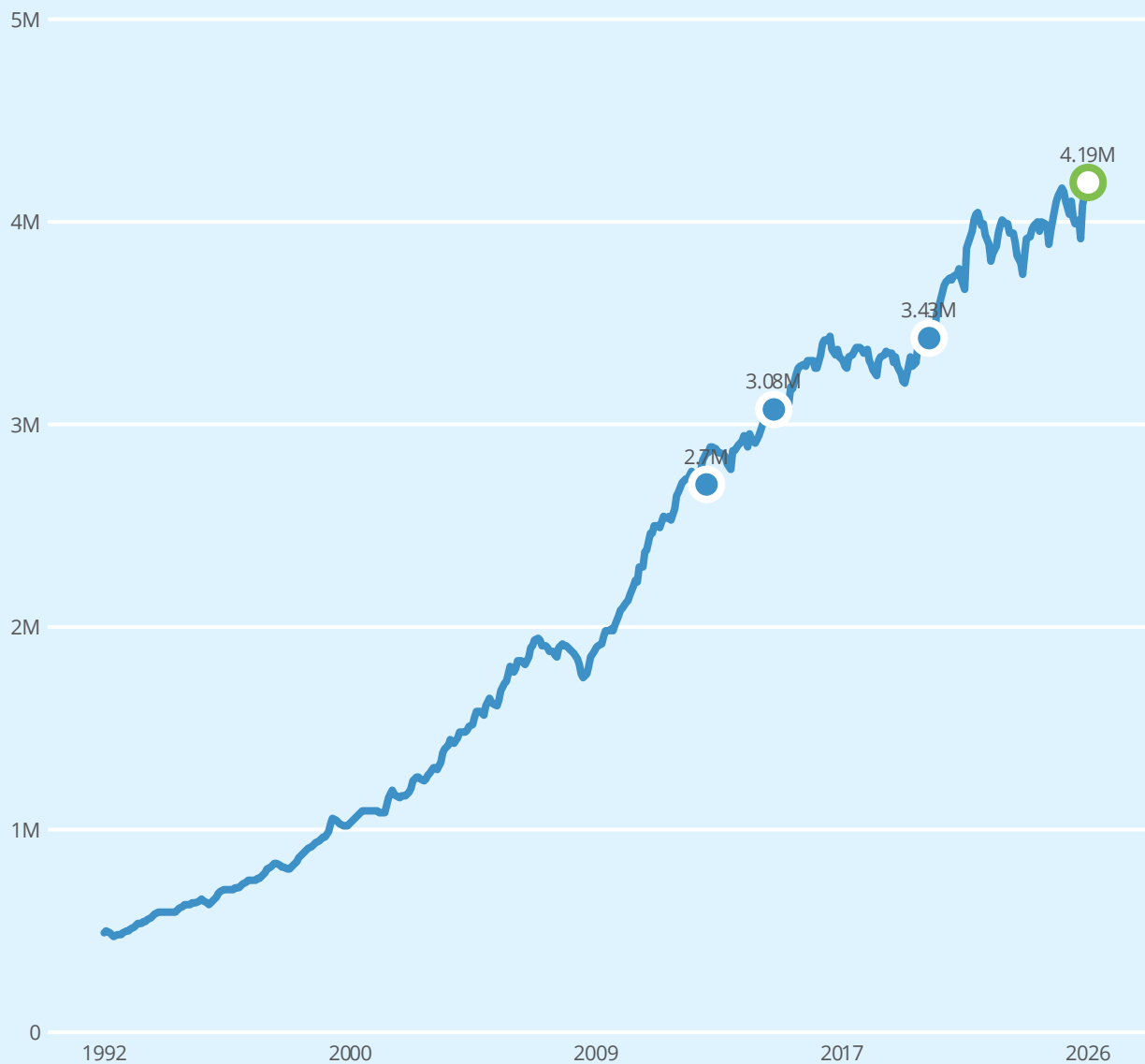
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
22.10.2020	29.10.2020	16.12.2020	3 590 000	3 430 000	0	3 430 000	
14.04.2015	09.06.2015	05.08.2015	3 190 000	3 075 000	0	3 075 000	
08.02.2013	19.02.2013	14.03.2013	1 890 000	2 700 000	0	2 700 000	
11.05.1993		11.05.1993	-	250 000	-	250 000	2

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



Tomannsboliger til salgs i 7072 HEIMDAL nå



Annonsene har i
snitt ligget ute i

46
dager

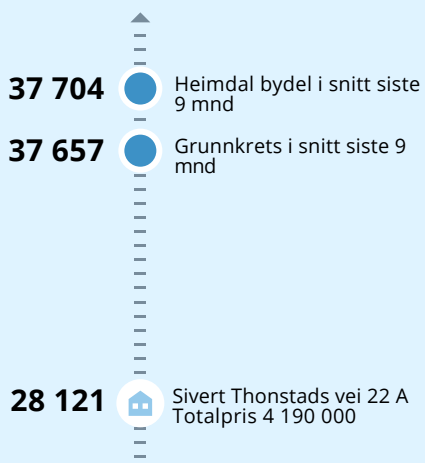
Tomannsboliger solgt i 7072 HEIMDAL siste 9 mnd



Solgt i snitt
i løpet av

103
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Sivert Thonstads vei 22A, 7072 Heimdal
Gnr. 316, Bnr. 372, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:

114260053

Meglerforetak:

PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler:

Leif Zahl

Telefon / Mobil:

73 10 99 60 / 470 17 231

E-post:

leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-