PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

MARTIN BARSTADS VEG 8B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260072

Selger 1 navn
Sigvaldi Björn Gudjonsson

Gateadresse
Martin Barstads veg 8B

Poststed	Postnr
RANHEIM	7056

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Lo Favør

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: 114260072

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skifte av vask

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: El-billader

Arbeid utført av: Bravida

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opsat el-billader i 2023

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

Document reference: 114260072

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Midt-bygg (bod, gjerde, dør ut til terrasse) Trondheim stein(parkeringsplass) XH Malerservice(Maling av hus utvendig)
Arbeid utført av	Midt-bygg, Trondheim stein, XH Malerservice

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260072

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: 114260072

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigvaldi Gudjonsson	7e0ef56457f57c07c68d7 3a3b1edd71a2984c9bf	08.03.2026 11:49:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260072

- 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

Martin Barstads veg 8B
7056 RANHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	2021
BRA:	100 m^2
BRA-i:	100 m^2
Rapportdato:	9.3.2026 (Gyldig til 9.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	23	2	0	1

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022
Martin Barstads veg 8B
7056 Ranheim

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 integrert.

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/40618

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 TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom	Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.
Våtrom: Vaskerom	Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom	Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger da overflater ikke er regelmessig utsatt for fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.3.2026

Rapportdato
9.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Sigvaldi Bjørn Gudjonsson**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Alexander Storsve**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **48257022**
Epost: **alexander@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Martin Barstads veg 8B, 7056 Ranheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **21** Bruksnr: **1142** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2021**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er oppført på ringmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**50**	**50** Romfordeling: Gang, vaskerom og 3 soverom.	**0** Romfordeling: Ingen.	**0**	**34**
2. etasje	**50**	**50** Romfordeling: Baderom, stue, spisestue og kjøkken.	**0** Romfordeling: Ingen.	**0**	**18**
Totalt m²	**100**	**100**	**0**	**0**	**52**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-1**

Boligen er oppført på ringmur av støpt betong og utvendig fuktsikring vurderes derfor å være av sekundær betydning. Det er ikke påvist symptomer på fuktproblematikk i boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Boligen er oppført på ringmur av støpt betong. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei

Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Det er ikke påvist unormale fuktverdier i kryprommet.

Oppsummering av krypkjeller **TG-1**

Boligen er oppført over kryprom. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Med bakgrunn i risikokonstruksjon anbefales regelmessig tilsyn som et forebyggende tiltak. Det er etablert adkomst via åpning i ringmur på byggets kortsider.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens terrasser og balkonger.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2- og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens vinduer og terrassedører.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
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?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige fasader.

Det er påvist at kledningen er etablert i luftet utførelse og at det er etablert musetetting. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er foretatt en stikkprøvekontroll og at det derfor ikke kan utelukkes avvik på øvrige deler.

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens takrenner og nedløp.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige taktekking.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på noe mindre skjevheter.

6.12 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**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens kjøkkeninnredning.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1**
Boligens anlegg for vannledninger vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.16 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
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
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, stikkkontakter, 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 sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.

Boligens elektriske anlegg vurderes å fungere som tiltenkt.

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse

194 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Boligens varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke fremlagt servicehistorikk.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Boligens anlegg for balansert ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.19 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Baderommet fremstår med flis på gulv og baderomsplater på vegger.

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

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med lokalt fall i nedsenket dusjsone. Det er ikke etablert noe forhøyet dørterskel.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt. Det forutsettes at baderomplater og overgang mot gulvets tettesjikt er utført iht. gjeldene anvisninger.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Vaskerommet fremstår med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vaskerommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk. Det er ikke etablert forhøyet dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er ikke påvist symptomer på svikt i vaskerommets tettesjikt. Det forutsettes at baderomplater og overgang mot gulvets tettesjikt er utført iht. gjeldene anvisninger. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er brukt bunnskinne på veggplater, men dette vurderes iht. dagens bruk å være av mindre betydning.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Vaskerommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk.	

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-IU**
Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger da overflater ikke er regelmessig utsatt for fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse	
Martin Barstads veg 8B, 7056 RANHEIM	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267637**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300807938**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **1142**
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 **2021**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
123,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
126,72 kWh/m²	**12 672 kWh**

Martin Barstads veg 8B, 7056 RANHEIM

Detaljering

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

Martin Barstads veg 8B, 7056 RANHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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. 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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

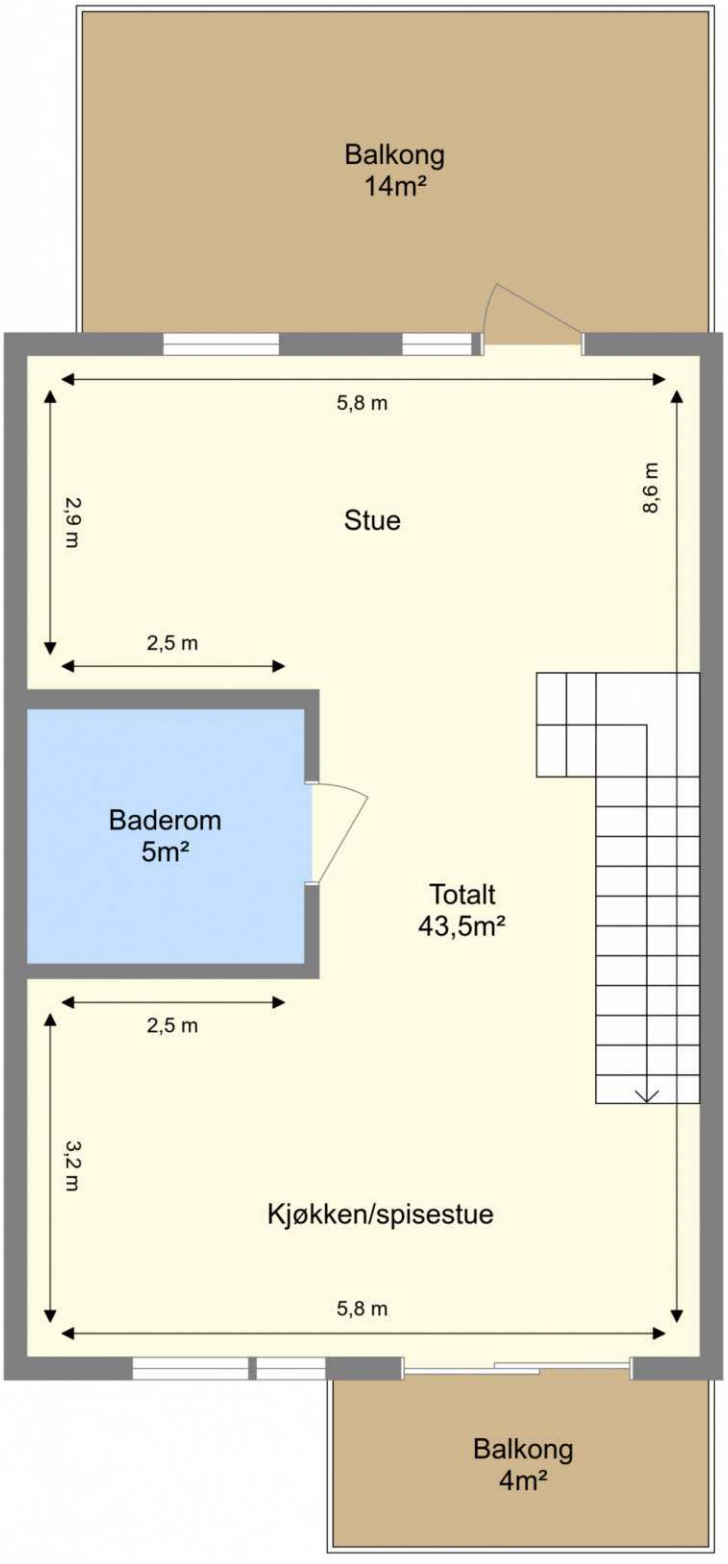
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Martin Barstads veg 8B

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Martin Barstads veg 8B

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SELBUHUS INDUSTRIER AS

Selbuvegen 817
7580 SELBU

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Anne Lilienthal	BYGG-20/87923 oppgis ved alle henvendelser	Arne Hofsmo	29.05.2020

Martin Barstads veg 8, godkjent oppføring av tomannsbolig samt rivearbeider ved eksisterende bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	21/46/0/0	
Bygningsnummer:	182266361	
Ansvarlig søker:	SELBUHUS INDUSTRIER AS	
Tiltakshaver:	Frode Helgeton	
Forhåndskonferanse:	13.05.2019	
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§1, §4 og §5 Utnyttingsgrad

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra r0076 §§ 1, 4 og 5 etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Anne Lilienthal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Randi Ramdal
Martin Arntsen Johnsen
TRONDHEIM BYDRIFT ADMINISTRASJON
Frode Helgeton
Ingrid Høiland

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 28.02.2020. Søknaden er supplert 26.03.2020, 27.05.2020 og komplettert 28.05.2020.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dator ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Suppleringene inneholder først og fremst utdypende forklaringer rundt tiltaket, endringer rundt terrengbearbeidelse, uttalelse rundt grunnforhold og søknad om dispensasjon fra utnyttingsgrad.

Søknaden gjelder hovedsakelig riving av et tilbygg ved eksisterende enebolig og oppføring av en vertikaldelt tomannsbolig. Det er søkt om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra kommunal veg.

Søknad om deling behandles i egen sak (BYGG-20/84392).

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.



KPA, kartutsnitt



Utsnitt fra r1035

Eiendommen er også omfattet av to reguleringsplaner: r0076 og r1035.

Formål: Eksisterende bebyggelse

Stadfestet/vedtaksdato: r0076 er stadfestet 23.06.1953, r1035 er stadfestet 26.11.1965.

Planbestemmelsene er like for begge reguleringsplaner.

Eiendommen er regulert til eksisterende bebyggelse

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det har kommet merknader fra:

- Martin Arntsen Johnsen og Ingrid Høiland
- Geir Morten Furelid

Det har, den 11.05.2020, kommet inn en e-post til Trondheim kommune der gjenboer Randi Ramdal gir uttrykk for at hun mener at tiltaket vil ta utsikt fra hennes eiendom. Ifølge søker har ikke Randi Ramdal sendt inn merknad på nabovarselet.

Merknadene går hovedsakelig ut på følgende (hovedmomenter):

- Terrengheving gjør at bygget blir mer dominerende enn nødvendig.
- Bekymring for at overvann kan komme inn på egen tomt.
- Avstand til fyllingsfoten bemerkes å være mindre enn 1 meter og samtykke kreves.
- Spørsmål om eksisterende felles avløpsledning tåler påkobling av to nye enheter.
- Det reageres på at de nye enhetene skal kobles på dagens vei som antas ikke vil tåle mer trafikk. Veien oppgis til å være del av en snarvei/ passasje med ytterlige barn og myke trafikanter.
- Dårlig veistandard med mangelfull drenering, belysning, bredde, med mer. Bekymring uttrykkes for perioden med bygging der den dårlige veien vil fungere som tilkomst.
- Tiltakshaver anmodes om å etablere ny avkjørsel i sør.
- Tap av utsikt.

Ansvarlig søker argumenterer:

- Ny tomannsbolig har tilnærmet lik høyde som eksisterende bolig. Terrenget mot nord heves på grunn av adkomst og parkering. Omsøkte boliger er godt tilpasset omkringliggende bebyggelse.
- Overvann skal håndteres på egen tomt.
- Tiltakshaver er villig til å flytte fyllingsfot fra eiendomsgrenser og fyllingen reduseres.
- Martin Barstads veg 8 har bestandig benyttet veien. Flere naboer har koblet seg på gjennom årene.
- Veistandard er god og naboer vil kunne dra nytte av at vedlikeholdskostnader kan fordeles på flere grunneiere. Snarveien over privat grunn ønskes ikke og skolebarn skal følge Sverre Svendsens veg som har fortau. Naboer har ikke nok parkeringsplasser på egen tomt og derfor er det uheldig gateparkering og trange forhold.
- Det vurderes som urimelig, trafikkfarlig og ikke ønskelig med adkomst fra sør.
- Byggeperioden er kort fordi boligen planlegges levert i moduler.

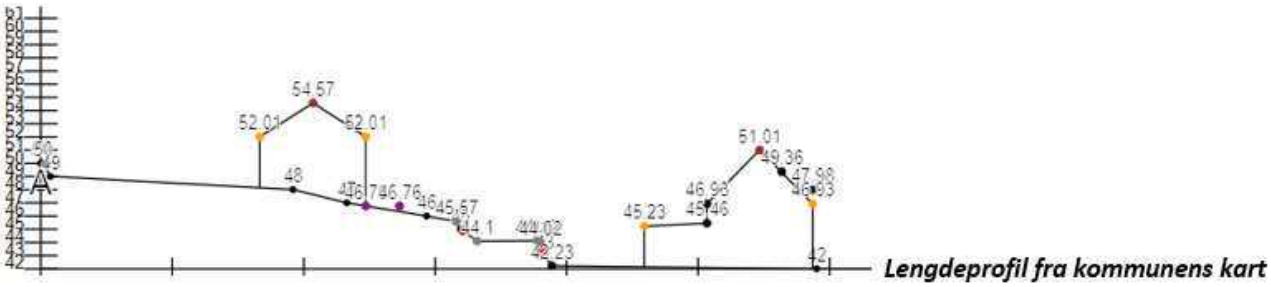
Byggesakskontoret vurderer:
Supplerende dokumentasjon viser at fyllingen nå planlegges redusert og at fyllingsfoten er flyttet fra nabogrensen. Byggesakskontoret legger til grunn at fyllingsfoten ikke kommer nærmere grensene enn 1 meter. Samtykkeerklæring fra tilgrensende nabo vil da ikke være nødvendig. Supplerende dokumentasjon gjør rede for at overvann vil bli håndtert på egen tomt.

Fortetting i strøk som Martin Barstads veg vil føre med seg flere biler på veien som opprinnelig ikke var tiltenkt denne belastningen. Et vegnett som benyttes av flere er ofte et utfordrende moment for strøket når flere boenheter kommer til.

Det omtalte veistrekket av Martin Barstads veg er en privat veg der tiltakshaver eier sørlig del. Beboerne langs vegen er ansvarlig for å vedlikeholde vegen og drifte den. Martin Barstads veg 8 har allerede vegrett/ rett til adkomst, slik vi oppfatter det.

Snarvegen som omtales av nabo baseres på at grunneier stiller privat grunn til disposisjon for gjennomferdsel. Dette er ikke lenger ønskelig, slik Byggesakskontoret har oppfattet det. Trygg skoleveg med fortau er etablert i parallelgate, Sverre Svendsens veg.

Noen av gjenboerne i vil komme til å miste mye av dagens utsikt ved etablering av planlagt bolig. Dette er en negativ effekt av mange fortettingsprosjekter, men dessverre ofte vanskelig å unngå. Planlagt tiltak vil ha en noe lavere mønehøyde enn eksisterende bolig på eiendommen. Tiltaket vil ligge plassert rundt 20 meter fra naboen. Dette er faktorer som gjør at dagslysforhold og strøkets åpenhet kan opprettholdes, etter vår mening.

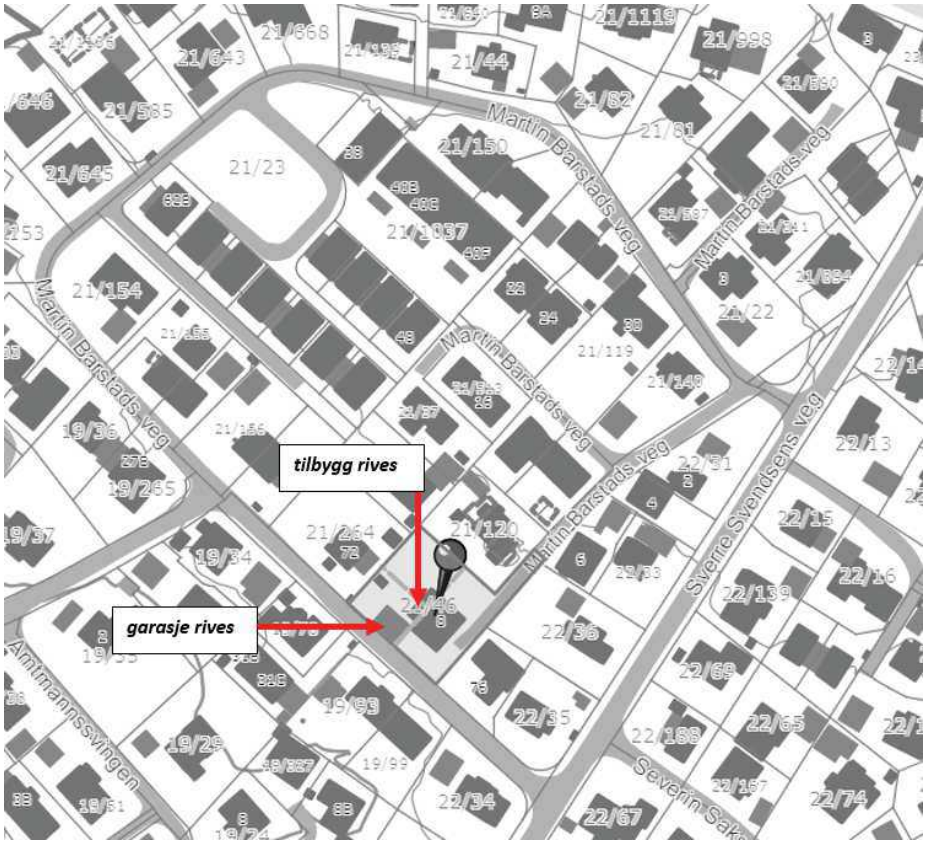


Lengdeprofil fra kommunens kart

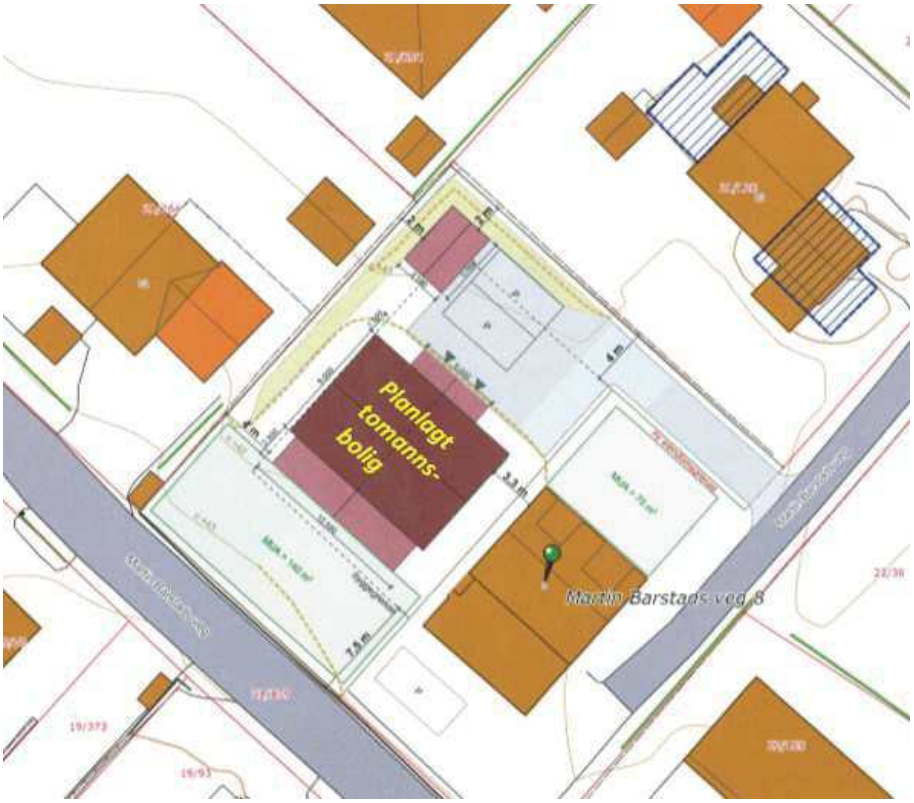
gjenboer

Eksisterende bolig (planlagt tiltak vil ha omtrent lik mønehøyde)

Byggeprosjektet



Oversiktsbilde over strøket med eksisterende enebolig



Situasjonsplan med planlagt tomannsbolig

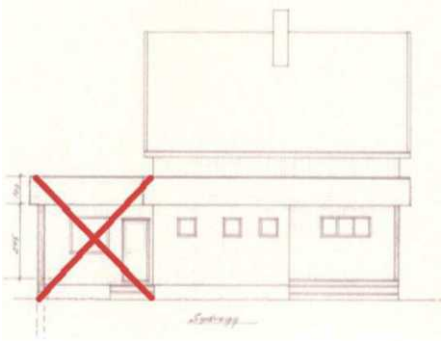
Det søkes om følgende (utdrag fra søknad):

- Rive tilbygg til eksisterende bolig.
- Rive eksisterende garasje.
- Oppføring av tomannsbolig (vertikaldelt).
- Oppføring av bod.

Det søkes ikke om oppføring av ny garasje (til eksisterende bolig). Viser til situasjonsplan og tegninger.

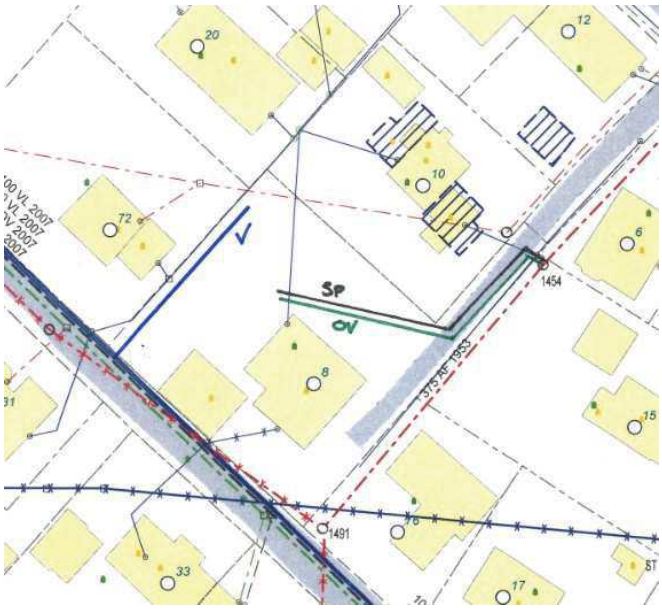
Redegjørelse for eksisterende bolig:

Vi søker om å rive et tilbygg som ble oppført på 80-tallet. Dette for å frigjøre plass for ny tomannsbolig. Eksisterende bolig blir på mange måter "tilbakeført" som den var for 40 år siden.



tilbygget ved eksisterende bolig planlegges revet

Byggesakskontoret har fått forståelse av at det planlegges utført ombyggingsarbeider i eneboligen, men i og med at dette ikke er nærmere beskrevet, legger vi til grunn at det *ikke* vil bli utført søknadspliktig ombygginger eller endringer. Avstand mellom eksisterende og planlagt bolig på tomta er oppgitt til rundt 3 meter. Dette krever brannsikringstiltak som vi forutsetter vil bli fulgt.



planlagt vann- og avløp

Vann- og avløp er planlagt utført slik, ifølge søker:
«Ny vannledning kobles direkte på kommunal ledning. Vi krysser ikke privat eiendom. Avløp kobles til kum 1454 (På Gnr 22/ Bnr 36). Dette er en offentlig avløpsledning.»

Nabo med gnr/bnr 22/36 har samtykket til at ledninger kan legges et lite stykke over sin tomt frem til kommunal ledning:

Undertegnede eiere samtykker til at eksisterende bolig på 5001 - 21/46, samt ny tomannsbolig som skal oppføres på 5001 - 21/46, får rett til å anlegge overvann og spillvann på vår eiendom. Rettigheten gjelder frem til kommunal ledning.

Det skal på et senere tidspunkt fradeles boligtomt for tomannsbolig. Rettigheten gjelder også for denne eiendommen. Se vedlagte situasjonsplan.

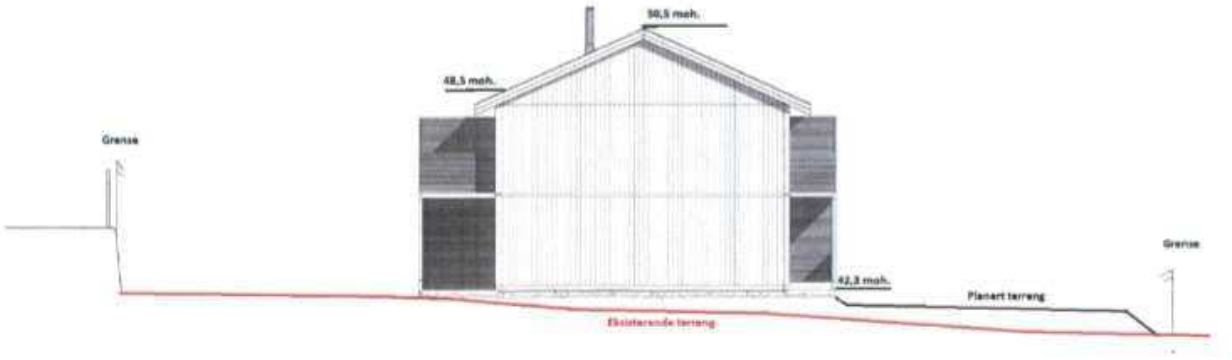
Rettigheten gjelder også fremtidige eiere av samme eiendom og rett til vedlikehold.
Ved vedlikehold som medfører graving på vår eiendom skal terreng etter graving bringes i opprinnelig stand.

Denne erklæringen kan tinglyses som heftelse på 5001 - 22/36.

Håndtering av overvann dokumenteres slik:

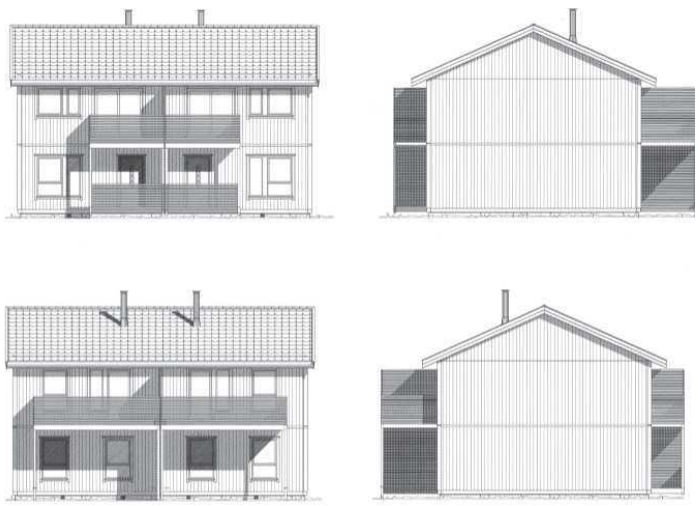
Fyllingen som skal gjøres på tomten blir gjort med drenerende steinmasser. På gårdsplass og vei blir det toppdekke av grus.
Overvann blir drenert på egen tomt.

Terrenget planlegges bearbeidet slik:



Byggesakskontoret legger til grunn at fyllingsfoten etableres minst 1 meter fra nabo.

Nybyggets fasader:



Byggesakskontoret har ingen innvendinger mot planlagt tomannsbolig og mener at den faller naturlig inn i strøket på grunn av sitt volum, sin plassering i flukt med eksisterende bolig, sin takform og sitt materialvalg.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra r0076 §1, §4 og §5 Utnyttingsgrad.

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen.Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
4. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker sjenerende for strøket, og skal plasseres harmonisk i terrenget eller i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
5. Bolighus må ikke overstige 120 m² grunnflate slik som angitt på planen, og tillates ført opp i 2 etasjer. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Arealet for uthus og garasjer må tilsammen ikke overstige 40 m².

Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ansvarlig søker redegjør slik:
Ny eiendomsgrense er ikke vist i gjeldende reguleringsplan (dette gjelder flere eiendommer innenfor planområdet). Det er store avvik fra hva reguleringsplan viser av tomtedeling og hva som er utført etter at planen ble vedtatt (likhet for loven). Vi søker om å fradele ei boligtomt der det skal oppføres en tomannsbolig (vertikaldelt). Bolighus har en grunnflate 149 m² (ink. altan).

- Ny bolig er godt tilpasset eksisterende bebyggelse.
- Innehar gode visuelle kvaliteter. Viser til plan – og bygningsloven §29-2.
- Gatestukturen opprettholdes.
- Arealeffektiv og inneholder 2 boenheter.
- Iht. kommunens fortetningspolitikk.
- Kommuneplanens arealdel 2012 – 2024 er grunnlag for vår prosjektering. Krav til parkering (KPA §14.1), samt krav til minste uteoppholdsareal (KPA §30) er ivaretatt.

Byggesakskontoret vurderer:
Bestemmelser om utnyttelsesgrad, plassering av bebyggelse og byggegrense skal sørge for en helhetlig og forsvarlig utnyttelse og utbygging, i tråd med samfunnets behov. Bestemmelsene skal blant annet sikre orden i bebyggelsesstrukturen og sørge for en tilstrekkelig grad av åpenhet mellom husene. De skal videre ivareta tydelige gateromsforløp, brukbare utearealer og sikre at naboers lysforhold ikke forverres i vesentlig grad. Når eksisterende boområder i dag fortettes, er det i stor grad kommuneplanens arealdel som er styringsverktøy for vurdering av denne type dispensasjoner.

Ut fra søkers begrunnelse vurderer vi fordelene ved å få gjennomført prosjektet som klart større sammenlignet med ulempene. Tiltakets plassering og utforming medfører ikke, etter vår

vurdering, vesentlige ulemper for naboeiendommene eller vegsystemet. Videre mener vi at prosjektet tilpasser seg omgivelsen i skala og uttrykk. En dispensasjon muliggjør bedre disponering og bruk av eiendommen i tråd med dagens ønsker og behov, uten at det går vesentlig på bekostning av naboer og nærmiljø. Kravene fra kommuneplanens arealdel på brukbare utearealer er ivaretatt.

Tiltaket vil dessverre gjøre at noen naboer i syd vil miste noe av utsikten sin. Dette er en ofte en ulempe i kjølvannet av områdefortetting. Vi mener allikevel at tiltaket, som ligger en god del lavere enn boligene i sør, er av normal størrelse, tilpasser seg strøket og ivaretar områdets kvaliteter.

Byggesakskontoret mener dermed at hensynene bak bestemmelsene om utnyttingsgraden ikke blir vesentlig tilsidesatt og at det er en klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon fra utnyttelsesgrad, plassering og byggegrense.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra r0076 §§ 1, 4 og 5 Utnyttingsgrad.

Vurdering/begrunnelse
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp. Det innvilges utvidet bruk av avkjørsel fra kommunal veg.

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Foretak med ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Det tildeles ansvarsrett som selvbygger til Frode og Brynjar Helgeton for omsøkte riveabeider av garasje og tilbygg til eksisterende bolig. Ansvarsrett tildeles på grunnlag av egen utdannelse og/ eller praksis samt bruk av medhjelpers utdannelse og/ eller praksis.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Krav til dokumentasjon
Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Godkjent VA- plan (omforent med Trondheim kommune ved Kommunalteknikk).

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage

må også gebyrer og avgifter betales.
Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside:
www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Ledningskartet viser at byggeprosjektet krever tiltak rundt eksisterende ledninger i bakken. Det foreligger en foreløpig plan for tilkobling til VA- nett samt en erklæring fra nabo med gnr/bnr 22/36 for at ledninger kan legges frem til kommunal ledning. Byggesakskontoret ber om at dere avklarer deres plan med Trondheim kommune ved Kommunalteknikk.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

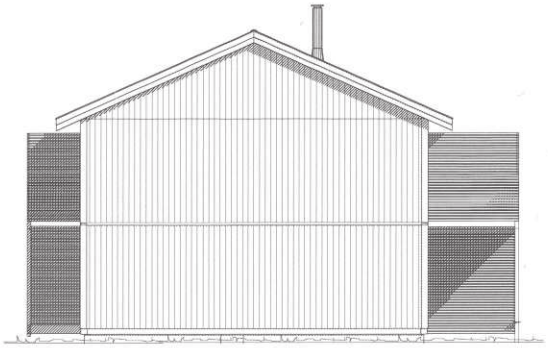
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

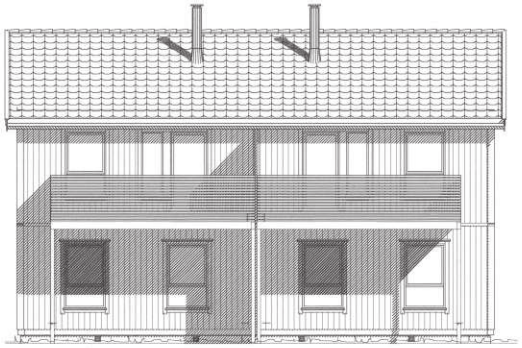
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

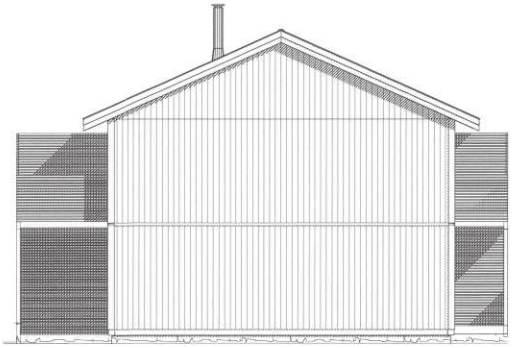
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om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

E1









Siste revisjoner:

Rev.	Dato	Sign	Endringer
A	11.11.2019	MM	Endringer på planløsningen ihf. innspill fra kunde.
B	22.11.2019	MM	Endringer på planløsning ihf. innspill fra kunde.

Type tegning: Fasader

Revisjon: B

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
07.11.2019	MM	502	1: 100	A3

Tiltakshaver: Frode Helgeton

GNR:

Byggeplass: Martin Barstads veg 8

BNR:

Kommune: Trondheim

Type tiltak: Tomannsbolig

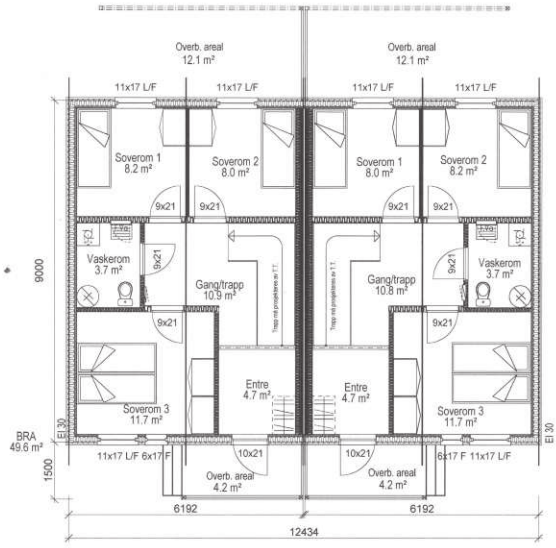
Prosjektnr: Helgeton

Kontroll:

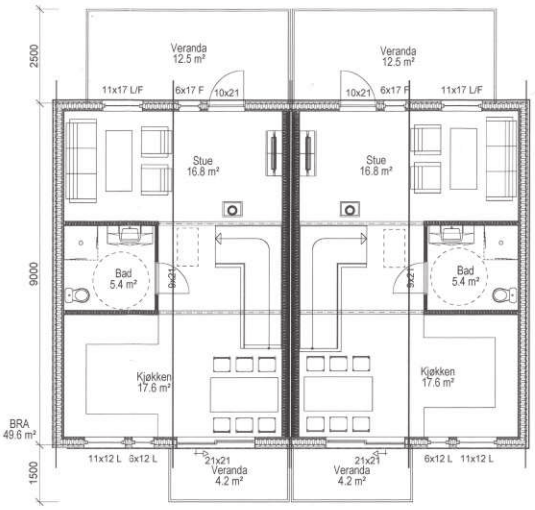
SELBUHUS

Tegningen tilhører Selbuhus Industrier AS og er beskyttet av åndsverksloven. Kopiering eller annen benyttelse i strid med våre interesser er forbudt.

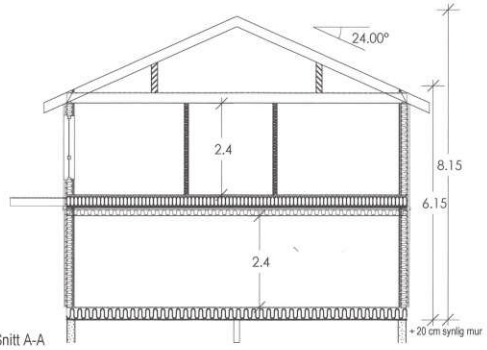
E2



Plan 1.etg



Plan 2.etg



Snitt A-A

Areal pr. leilighet

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	49.6	49.6
2. etg. plan	49.6	49.6
SUM :	99.2	99.2

Siste revisjoner:

Rev.	Dato	Sign.	Endringer
A	11.11.2019	MM	Endret planløsning iht. innspill fra byggherre.
B	22.11.2019	MM	Endret planløsning iht. innspill fra byggherre.

Type tegning: Plan og snitt

Revisjon: B

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark.str:
07.11.2019	MM	501	1: 100	A3

Tiltakshaver: Frode Helgeton

GNR:

Byggeplass: Martin Barstads veg 8

BNR:

Kommune: Trondheim

Type tiltak: Tomannsbolig

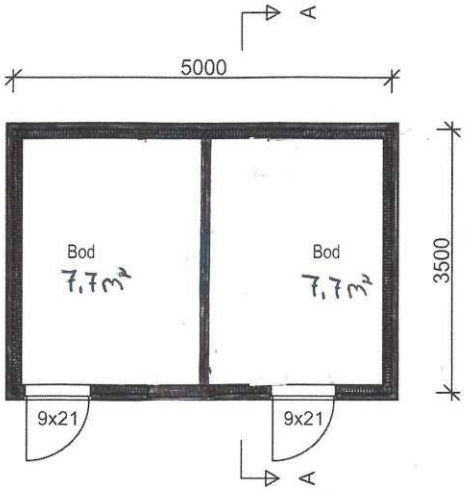
Prosjektnr: Helgeton

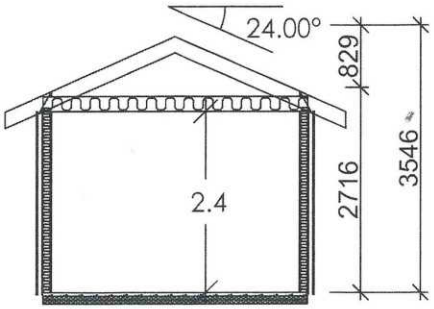
Kontroll:

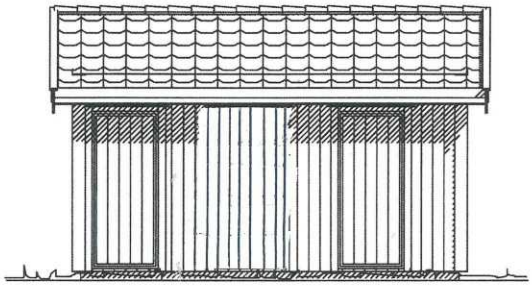
SELBUHUS

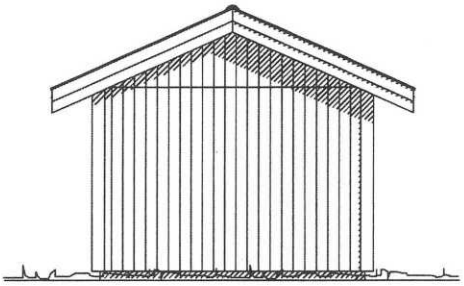
Tegningen tilhører Selbuhus Industrier AS og er beskyttet av åndsverkloven. Kopiering eller annen benyttelse i strid med våre interesser er forbudt.

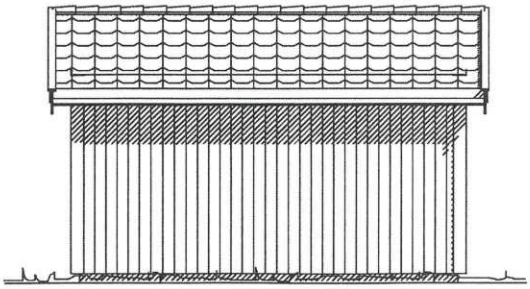
E3

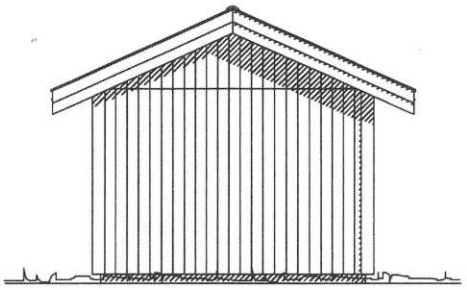












Plan, snitt og fasader

DATA DESIGN SYSTEM

Tiltakshaver: HELGETON

Byggeplass:

Kommune:

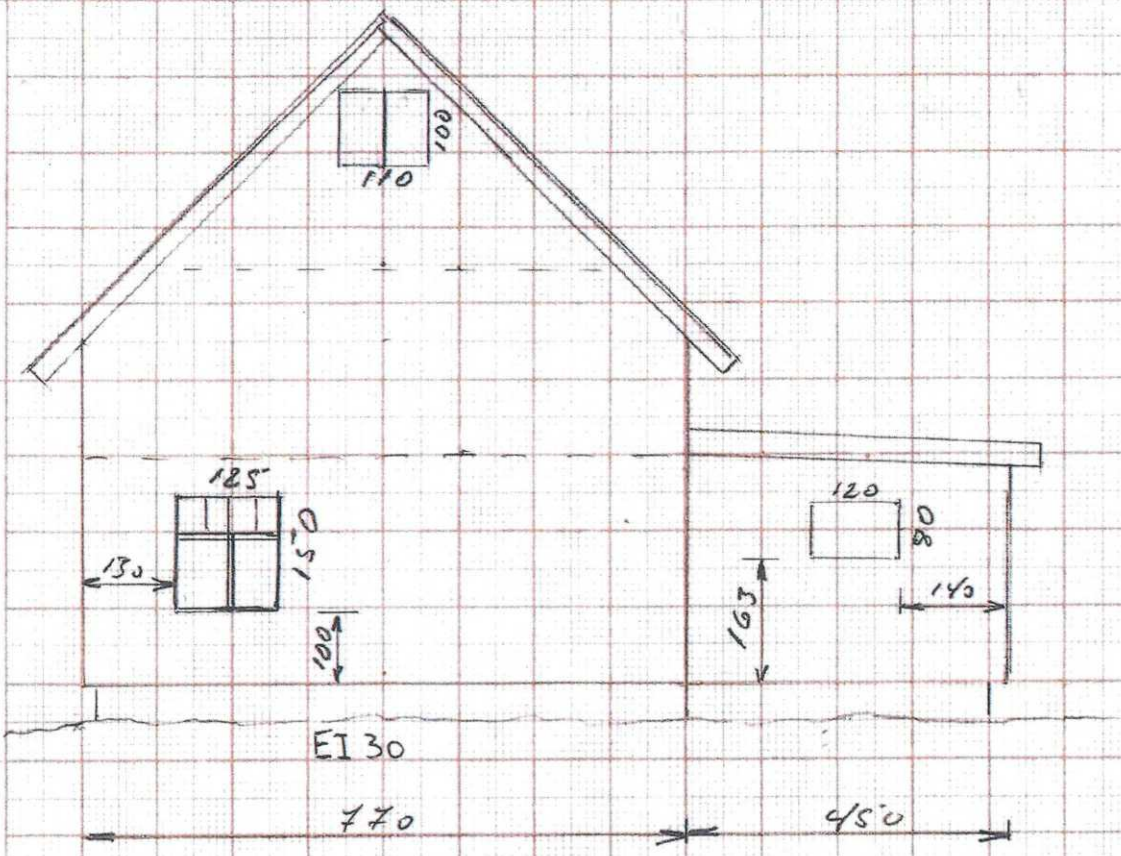
Tegn.: Mål: 1 : 100

Dato:

Tegnet av:

Prosjekt:

Tegn.nr:



Fasade vest (Eksisterende bolig).

D3

Terrengsnitt

Gnr 21/ Bnr 46

03.02.2020

Href NN2000

Målestokk 1:100

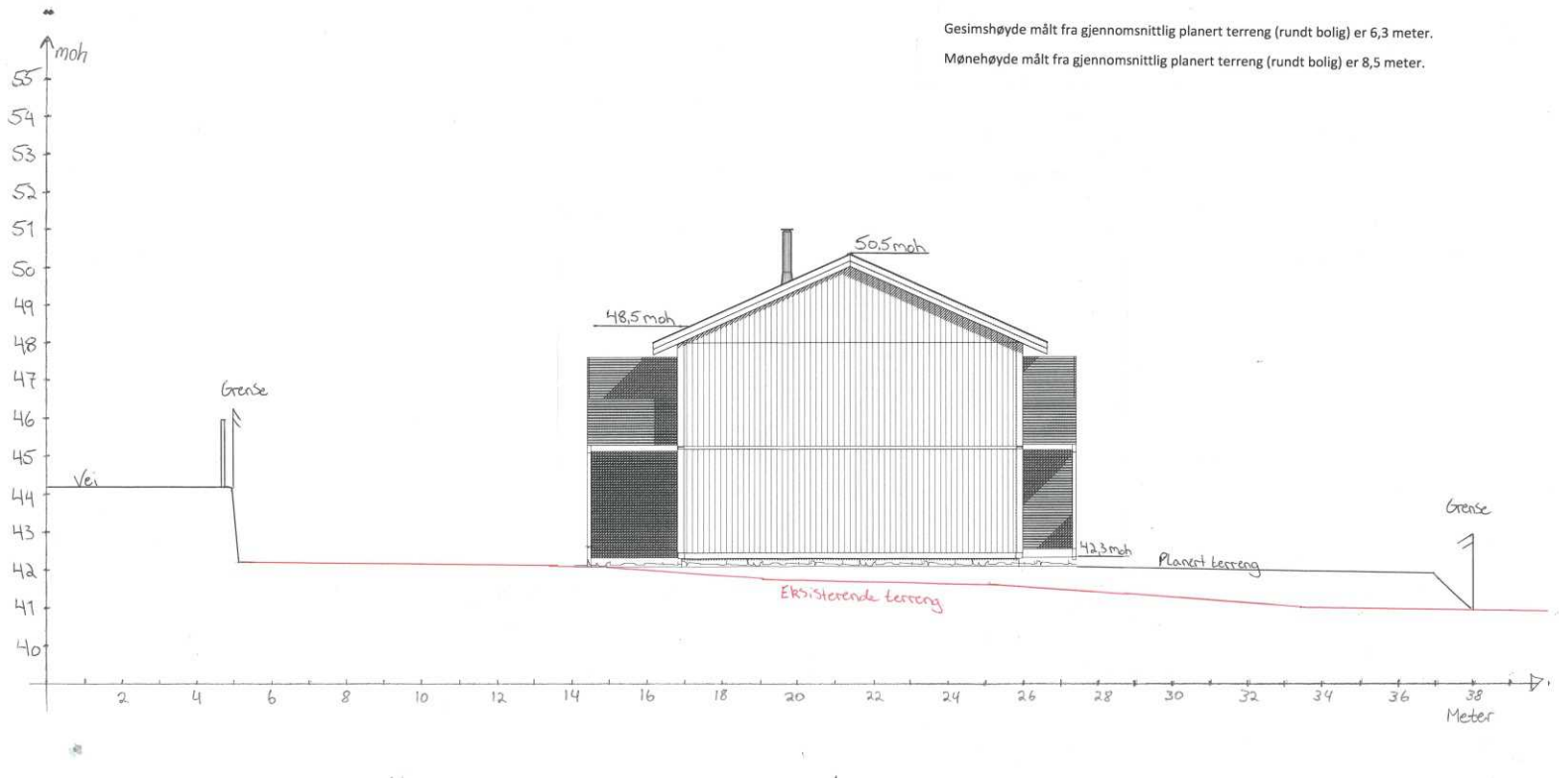
Topp grunnmur: 42,3 moh.

Gesims: 48,5 moh.

Topp møne: 50,5 moh.

Gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng (rundt bolig) er 6,3 meter.

Mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng (rundt bolig) er 8,5 meter.



DH

Terrengsnitt

Gnr 21/ Bnr 46

03.02.2020

Href NN2000

Målestokk 1:100

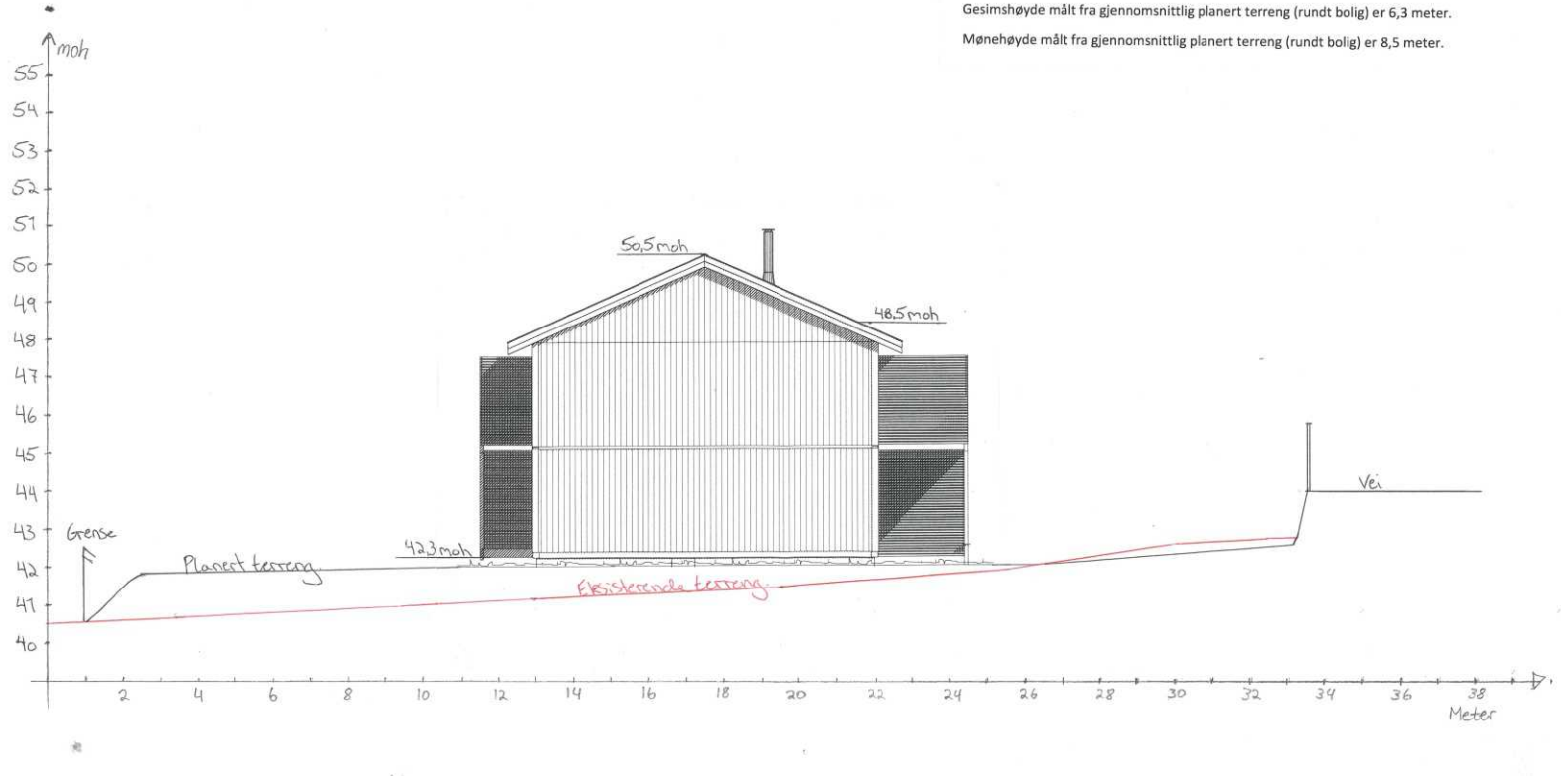
Topp grunnmur: 42,3 moh.

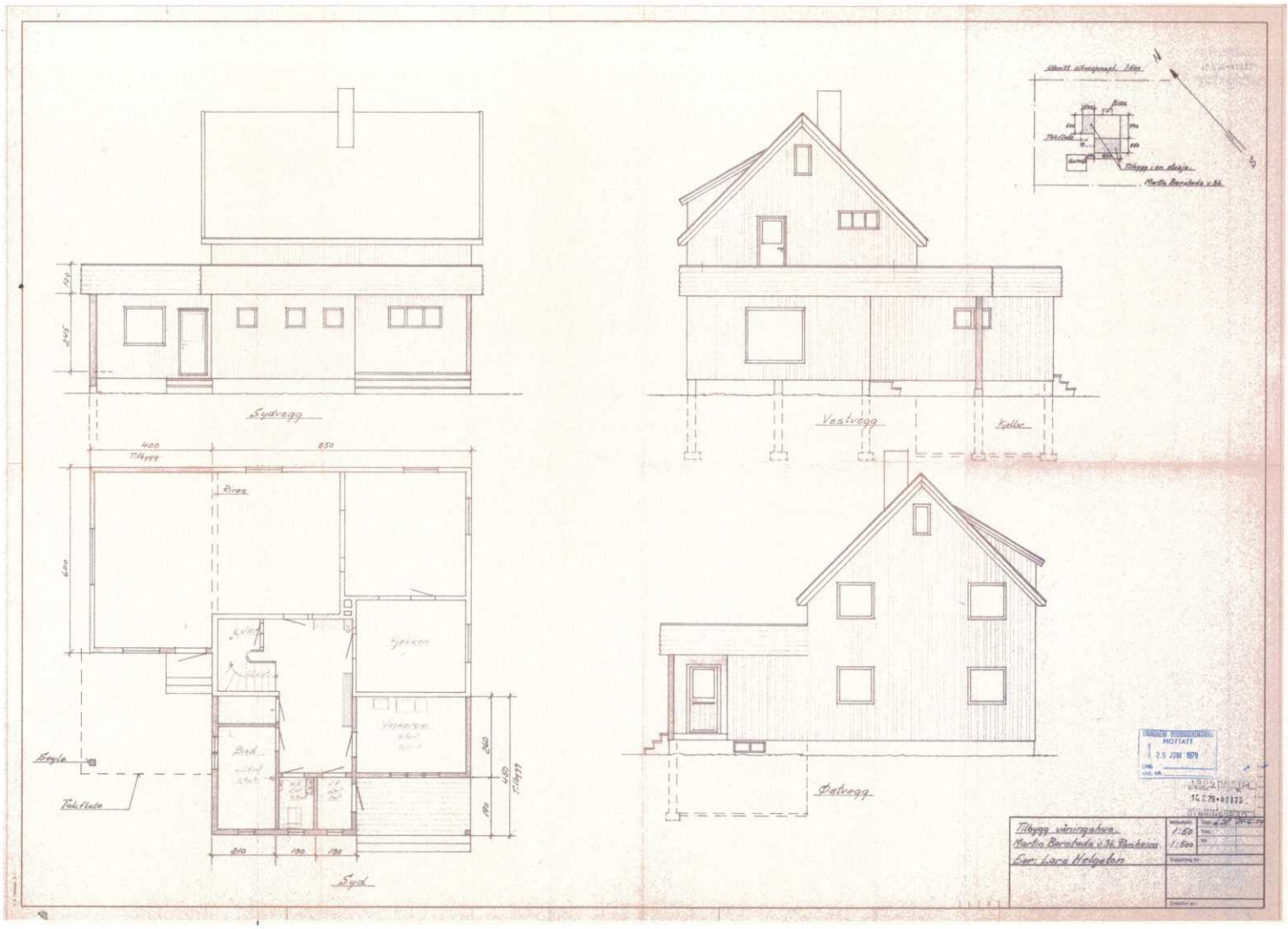
Gesims: 48,5 moh.

Topp møne: 50,5 moh.

Gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng (rundt bolig) er 6,3 meter.

Mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng (rundt bolig) er 8,5 meter.




Sydvegg
Vestvegg
Kjeller
Østvegg
Syd
Ringe
Tilbygg
Gryte
Tak flate
Tilbygg i sin stilling
Martin Barrabuds v. 36
MOTTATT
Tilbygg våningshus
Martin Barrabuds v. 36, Bjørkheim
Eier: Lars Helgeton
1:50
1:500

SELBU BOLIGSYSTEM AS

Selbuvegen 817
7580 SELBU

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Milkyas Bahlbi	BYGG-20/87923 oppgis ved alle henvendelser	Arne Hofsmo	09.04.2025

Martin Barstads veg 8A-8C, ferdigattest for ny tomannsbolig og riving av tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	21/46/0/0, 21/1142/0/0, 21/1143/0/0, 21/1144/0/0
Bygningsnummer:	182266361, 300807938, 300807935
Ansvarlig søker:	SELBU BOLIGSYSTEM AS
Tiltakshaver:	Frode Helgeton

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Milkyas Bahlbi
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:	terrengsnitt tegninger revidert situasjonsplan
Kopimottaker:	Frode Helgeton

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 27.03.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/87923-19 og BYGG-20/87923-8.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

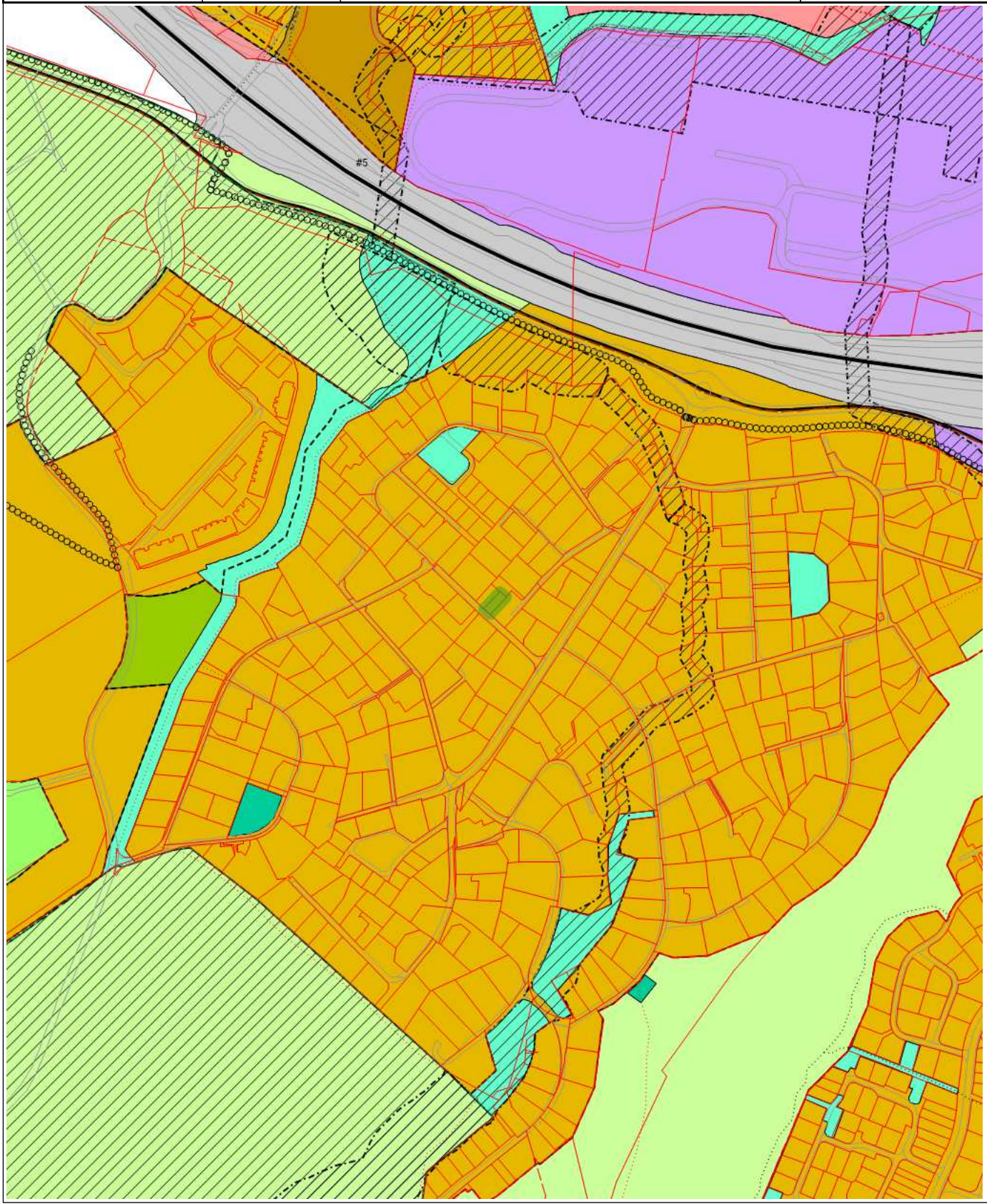
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 1142	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Martin Barstads veg 8B 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Framtidig jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR

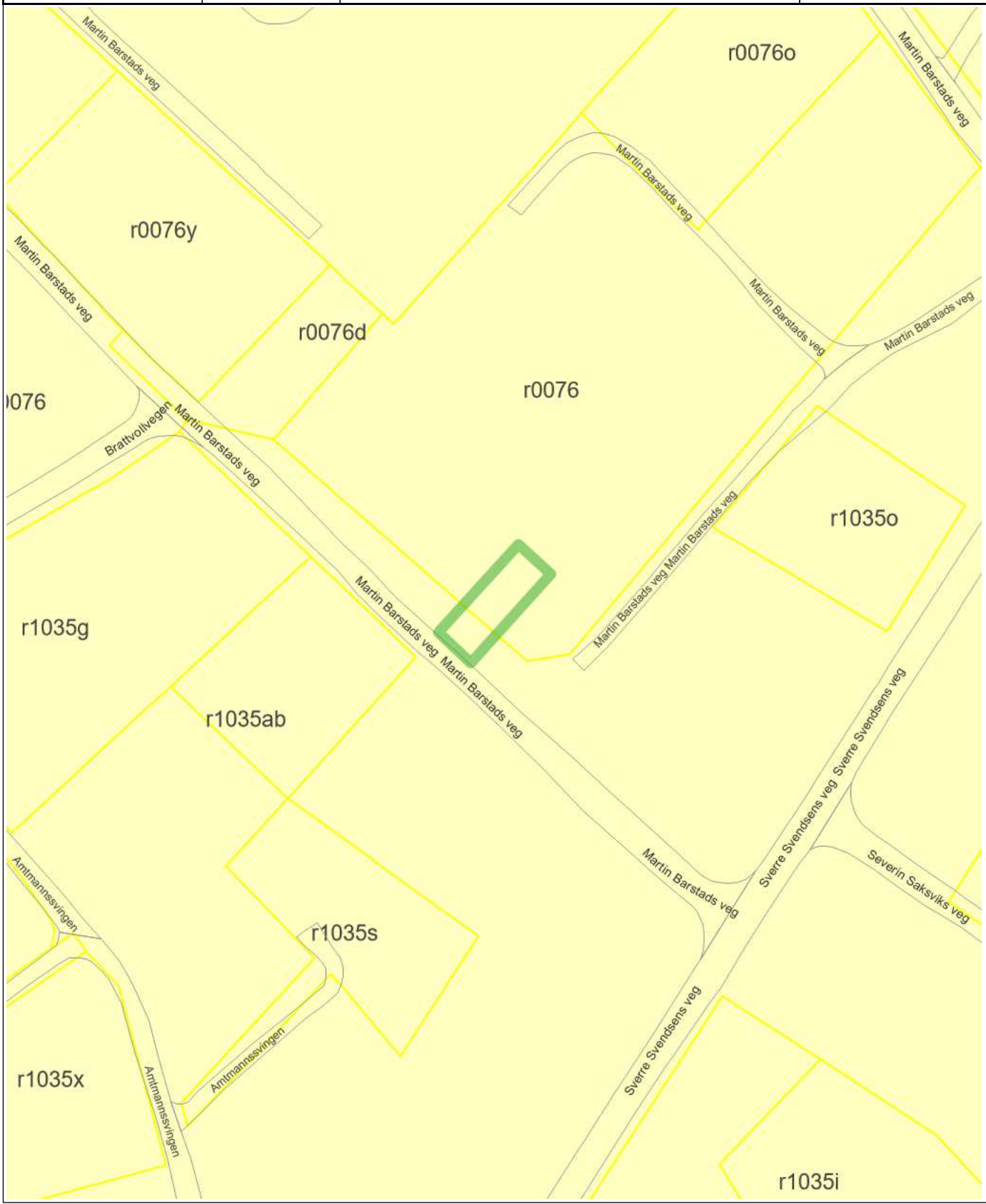


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 1142	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Martin Barstads veg 8B 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 1142	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Martin Barstads veg 8B 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

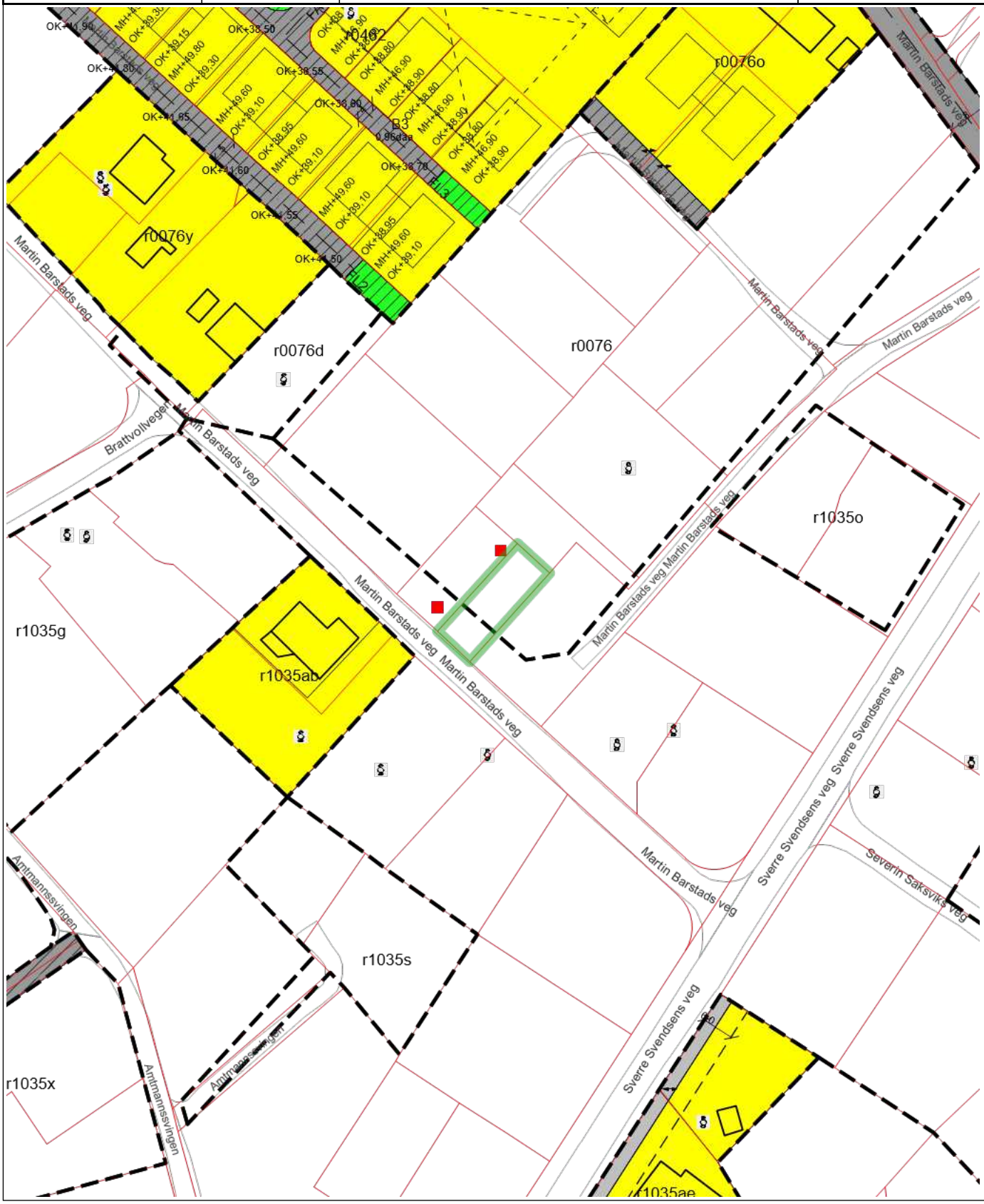
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrensepunkt
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Flaggstang
Steingjerde	Gjerde	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Byggetiltak	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikkelnummer
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Høydekurve
Høydekurve	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 1142	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Martin Barstads veg 8B 7056 RANHEIM			
Annen info:				

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


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som inngår i planen


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Regulert senterlinje


Måle- og avstandslinje


Bolig


Konsentrert småhusbebyggelse


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg


Felles avkjørsel


Felles leke areal


Felles grøntareal



TRONDHEIM

Målestokk
1:250

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

D3

Terrengsnitt

Gnr 21/ Bnr 46

03.02.2020

Href NN2000

Målestokk 1:100

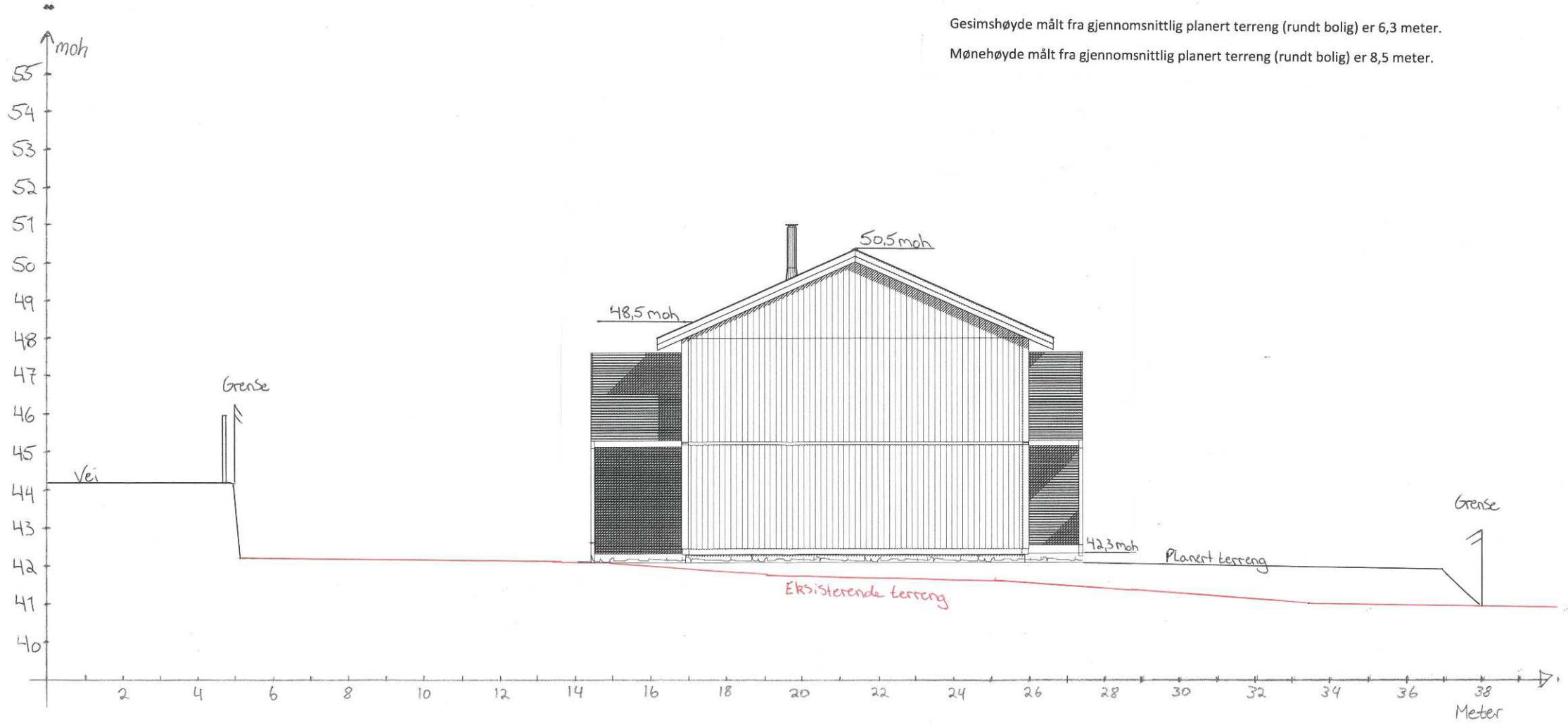
Topp grunnmur: 42,3 moh.

Gesims: 48,5 moh.

Topp møne: 50,5 moh.

Gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng (rundt bolig) er 6,3 meter.

Mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng (rundt bolig) er 8,5 meter.



DH

Terrengsnitt

Gnr 21/ Bnr 46

03.02.2020

Href NN2000

Målestokk 1:100

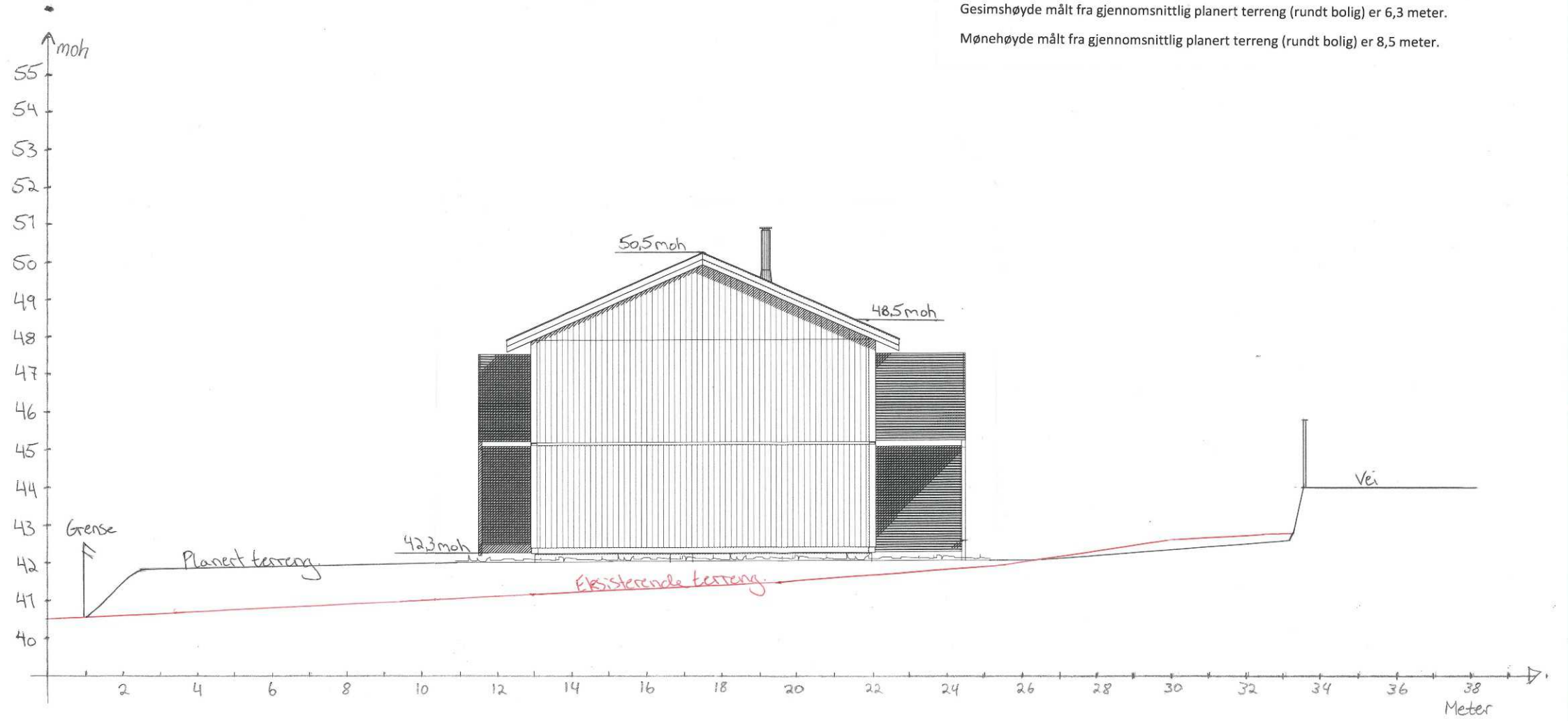
Topp grunnmur: 42,3 moh.

Gesims: 48,5 moh.

Topp møne: 50,5 moh.

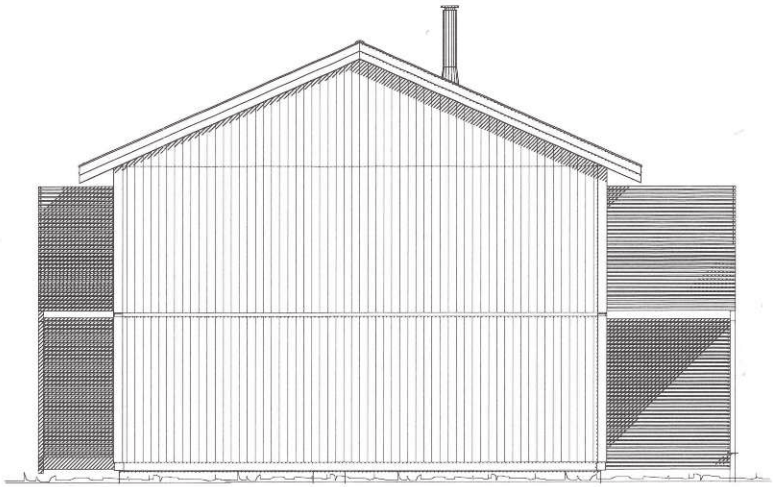
Gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng (rundt bolig) er 6,3 meter.

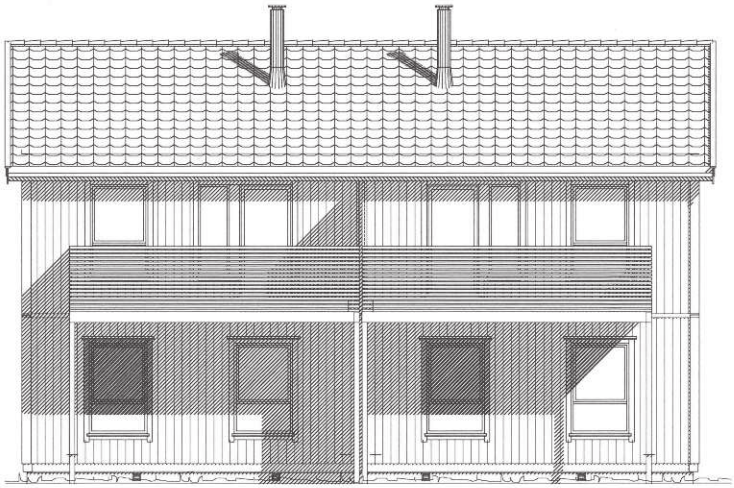
Mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng (rundt bolig) er 8,5 meter.

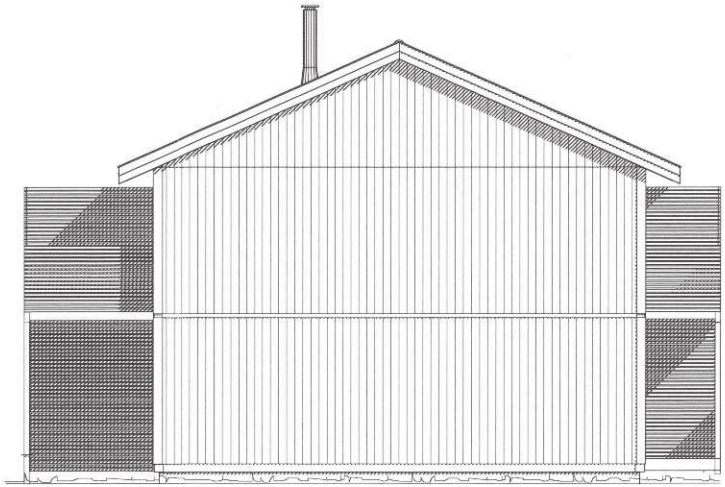


E1









Siste revisjoner:

Rev.	Dato	Sign.	Endringer
A	11.11.2019	MM	Endringer på planløsningen iht. innspill fra kunde.
B	22.11.2019	MM	Endringer på planløsning iht. innspill fra kunde.

Type tegning: Fasader

Revisjon: B

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
07.11.2019	MM	502	1: 100	A3

Tiltakshaver: Frode Helgeton

GNR:

Byggeplass: Martin Barstads veg 8

BNR:

Kommune: Trondheim

Type tiltak: Tomannsbolig

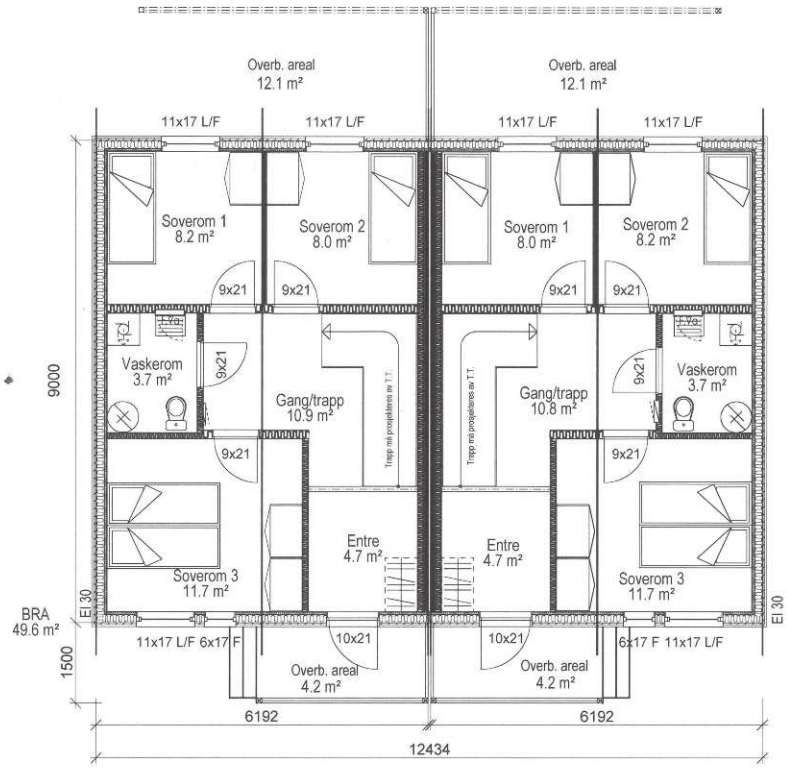
Prosjektnr: Helgeton

Kontroll:

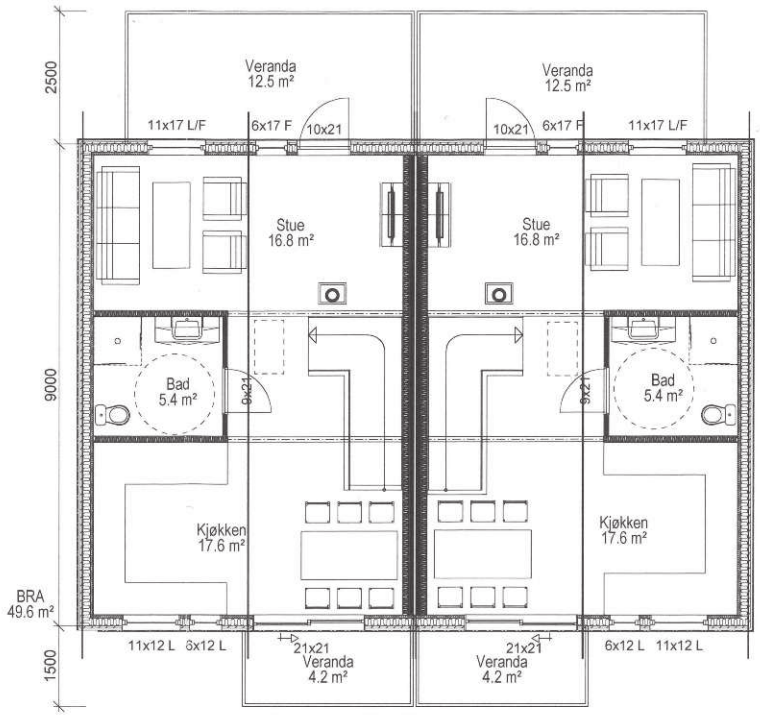
SELBUHUS

Tegningen tilhører Selbuhus Industrier AS og er beskyttet av åndsverkloven. Kopiering eller annen benyttelse i strid med våre interesser er forbudt.

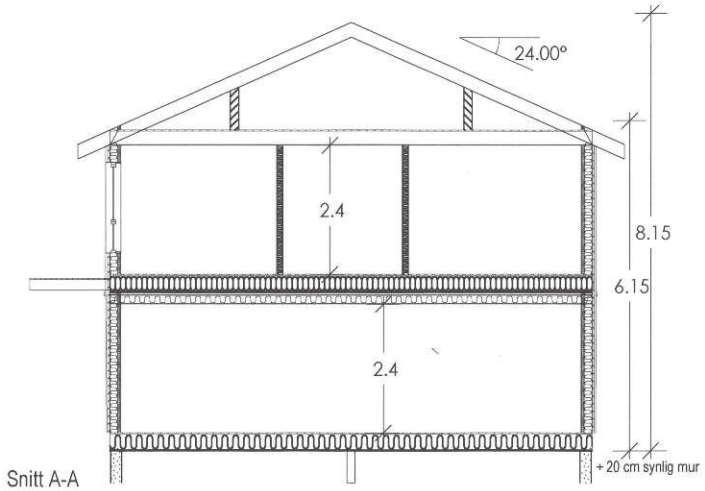
E2



Plan 1.etg



Plan 2.etg



Snitt A-A

Areal pr. leilighet

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	49.6	49.6
2. etg. plan	49.6	49.6
SUM :	99.2	99.2

Siste revisjoner:

Rev.	Dato:	Sign.	Endringer:
A	11.11.2019	MM	Endret planløsning iht. innspill fra byggherre.
B	22.11.2019	MM	Endret planløsning iht. innspill fra byggherre.

Type tegning: Plan og snitt

Revisjon: B

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
07.11.2019	MM	501	1: 100	A3

Tiltakshaver: Frode Helgeton

GNR:

Byggeplass: Martin Barstads veg 8

BNR:

Kommune: Trondheim

Type tiltak: Tomannsbolig

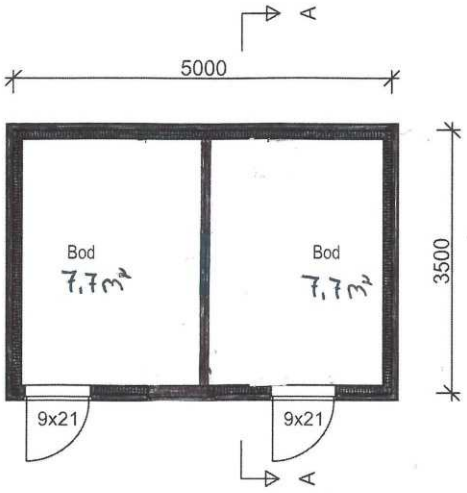
Prosjektnr: Helgeton

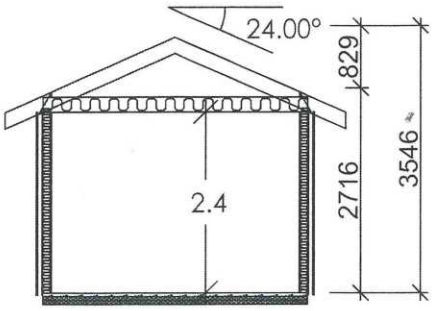
Kontroll:

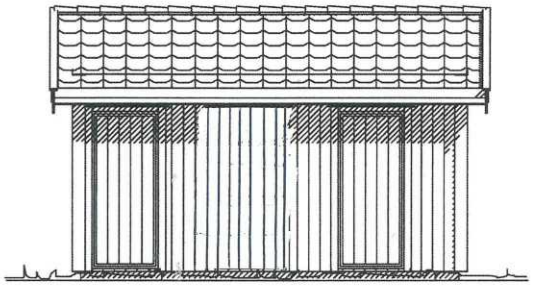
SELBUHUS

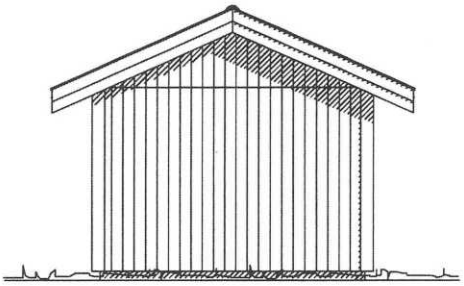
Tegningen tilhører Selbuhus Industrier AS og er beskyttet av åndsverkloven. Kopiering eller annen benyttelse i strid med våre interesser er forbudt.

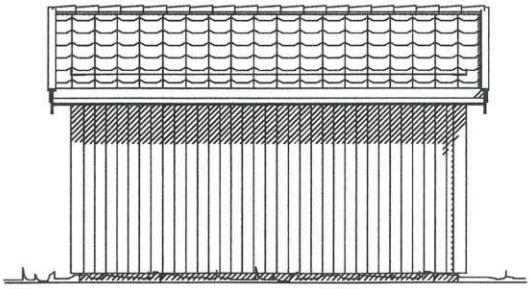
E3

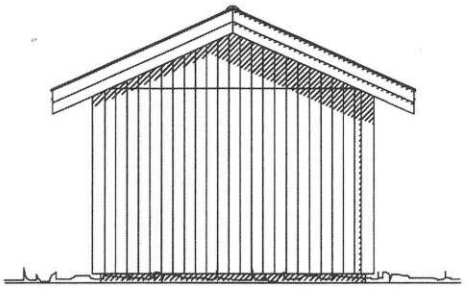












Plan, snitt og fasader

DATA DESIGN SYSTEM

Tiltakshaver: HELGETON

Byggeplass:

Kommune:

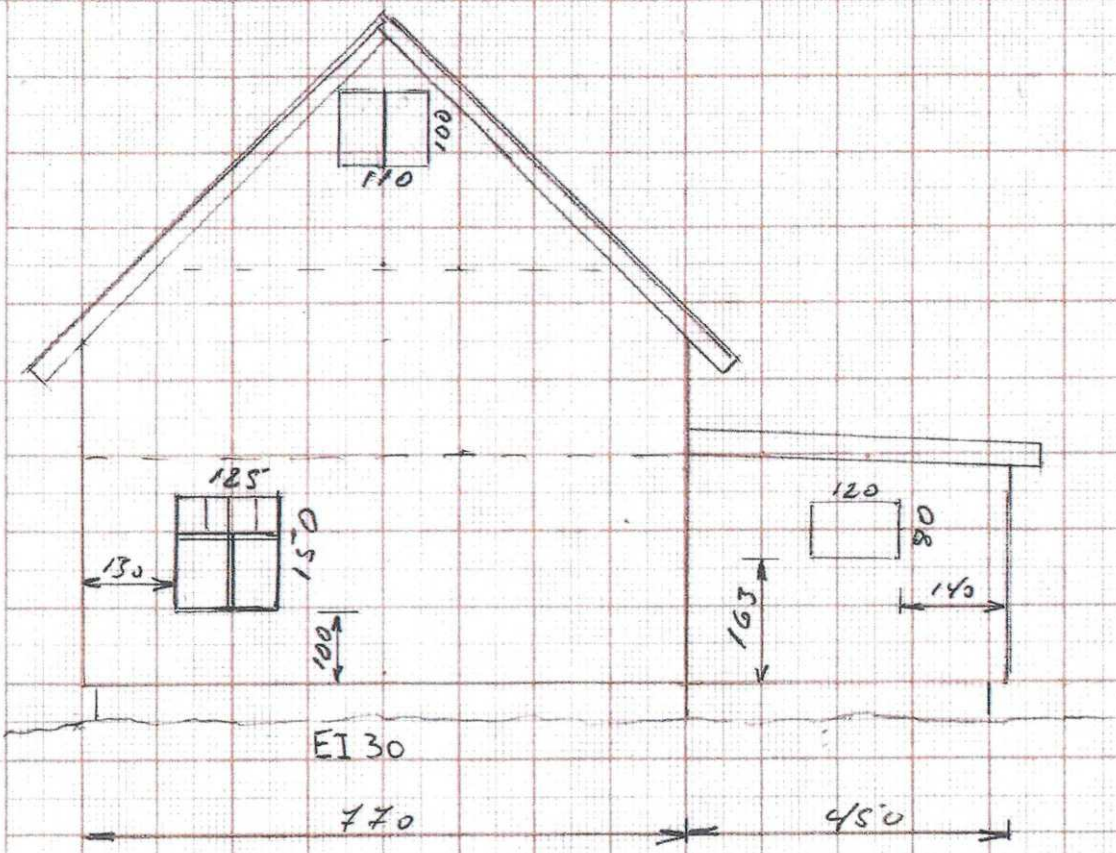
Tegn.: Mål: 1 : 100

Dato:

Tegnet av:

Prosjekt:

Tegn.nr:



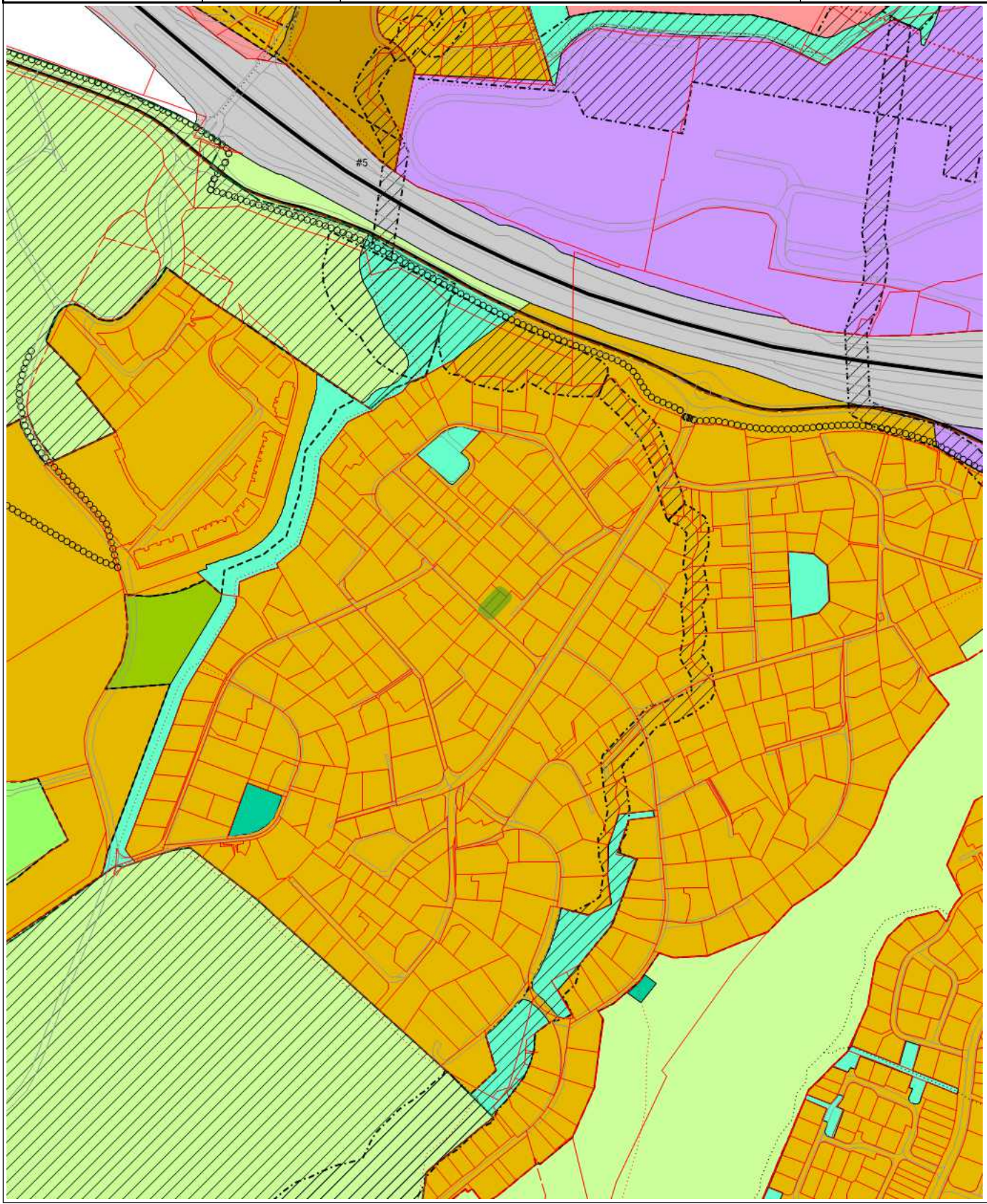
Fasade vest (Eksisterende bolig).

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 1142	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Martin Barstads veg 8B 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Framtidig jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR

R 1035

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

Gjelder for store deler av plan R 1035.
Se vedleggskart %

R76

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret 27.06.52.
Stadfestet 23.06.53.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RØNNINGEN, RANHEIM

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen.Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

2. De områder som ikke er detaljregulert, tillates ikke bebygget før det foreligger en av bygningsrådet godkjent delings- og bebyggelsesplan.

3. Hvor tomten har innkjørsel fra 6 m boliggate, skal innkjørselsporter trekkes min. 1,5 m tilbake fra gjerdelinjen, og bredden av innkjørselen målt i flukt med gjerdelinjen skal være min. 5,5 m.

4. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker sjenerende for strøket, og skal plasseres harmonisk i terrenget eller i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

5. Bolighus må ikke overstige 120 m² grunnflate slik som angitt på planen, og tillates ført opp i 2 etasjer. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Arealet for uthus og garasjer må tilsammen ikke overstige 40 m².

6. Butikker tillates oppført hvor dette er anmerket på planen.

7. De på planen viste felles garasjer skal være av brannfast materiale. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygnigsrådets samtykke.

8. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

9. På de regulerte friområder tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

10. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

11. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og byggeforskriftene.

12. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

000

104687/96


R1035
G40
R1035
Best: 0,
se 76
R1035
Best: 0,-
Oversikt over
hvilke bestemmelser
som gjelder for plan
1035.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R76 Journalnummer:

Planen er datert , sist endret 27.06.52.
Stadfestet 23.06.53.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RØNNINGEN, RANHEIM

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen.Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

2. De områder som ikke er detaljregulert, tillates ikke bebygget før det foreligger en av bygningsrådet godkjent delings- og bebyggelsesplan.

3. Hvor tomten har innkjørsel fra 6 m boliggate, skal innkjørselsporter trekkes min. 1,5 m tilbake fra gjerdelinjen, og bredden av innkjørselen målt i flukt med gjerdelinjen skal være min. 5,5 m.

4. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker sjenerende for strøket, og skal plasseres harmonisk i terrenget eller i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

5. Bolighus må ikke overstige 120 m² grunnflate slik som angitt på planen, og tillates ført opp i 2 etasjer. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Arealet for uthus og garasjer må tilsammen ikke overstige 40 m².

6. Butikker tillates oppført hvor dette er anmerket på planen.

7. De på planen viste felles garasjer skal være av brannfast materiale. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygnigsrådets samtykke.

8. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

9. På de regulerte friområder tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

10. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

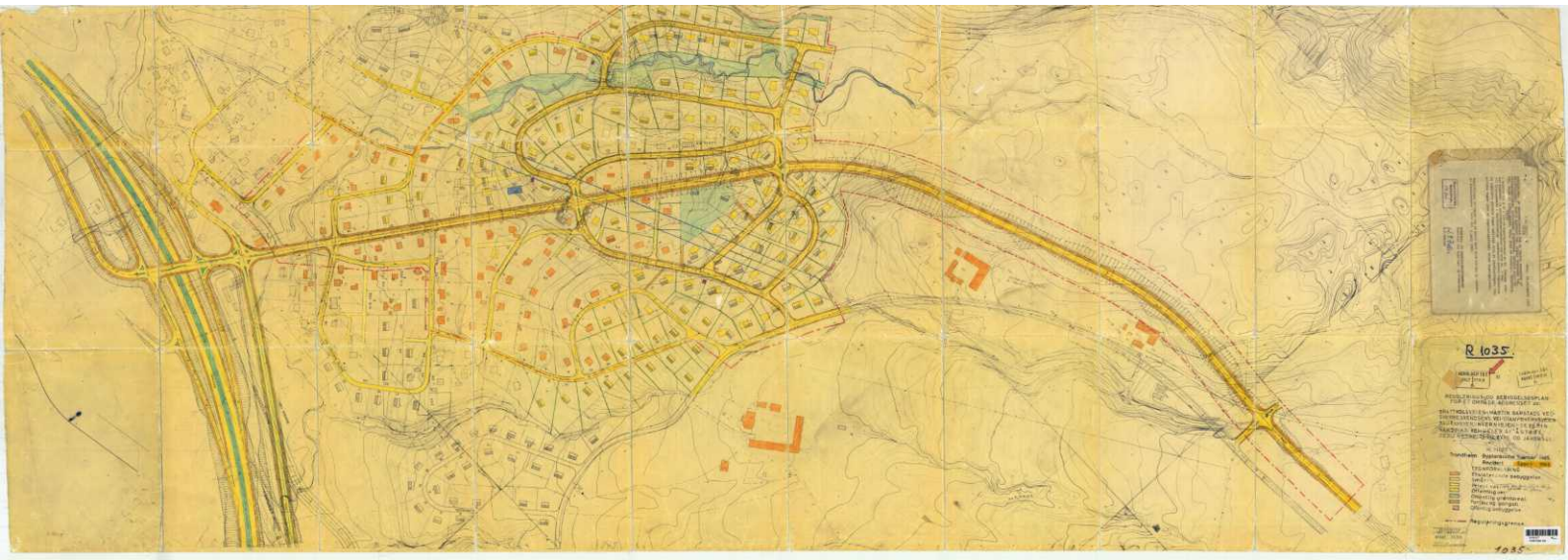
11. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og byggeforskriftene.

12. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

000

104687/96




R 1035.
1035

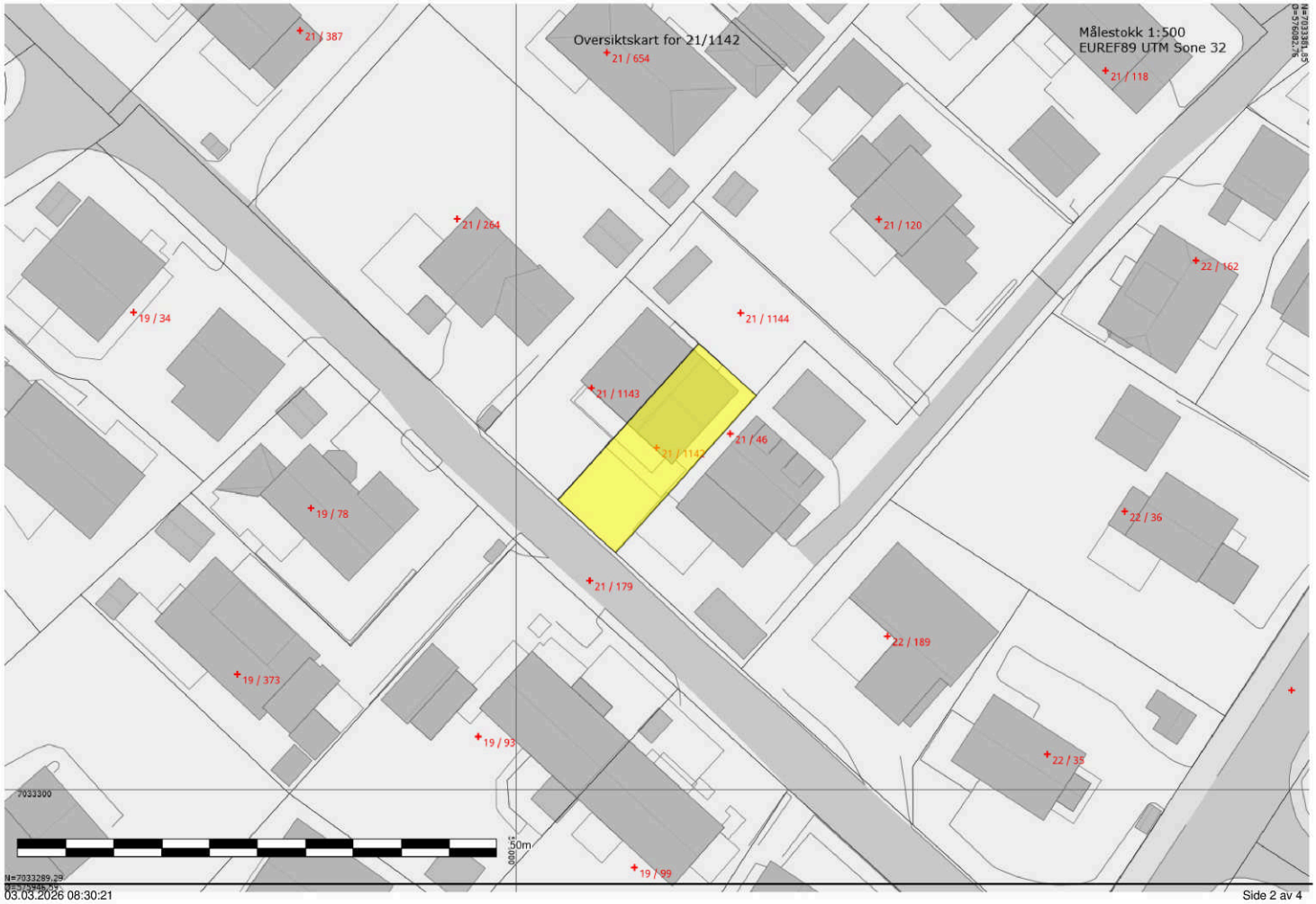
Trondheim

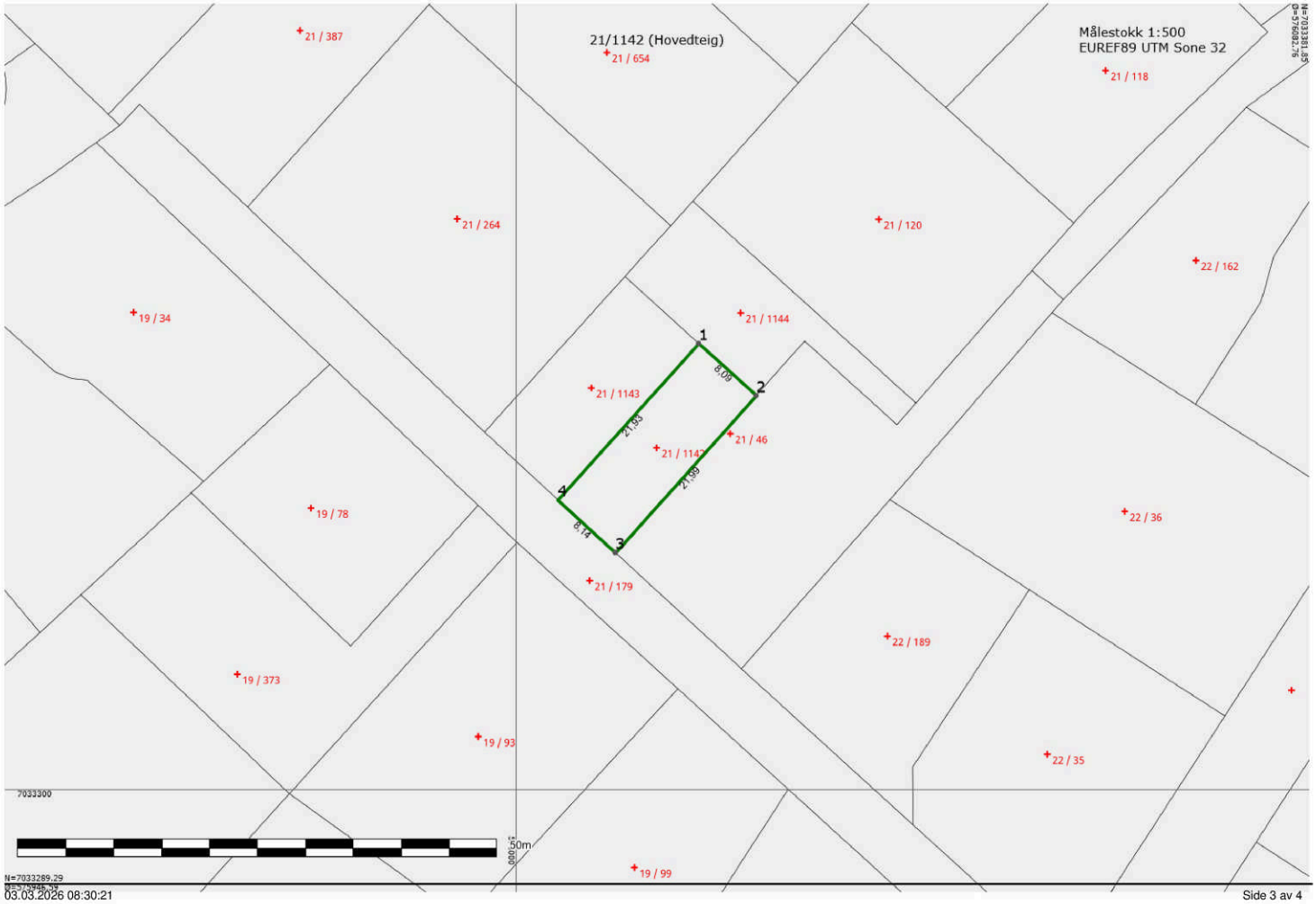
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**21**	**1142**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 21/1142
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
21 / 387
21 / 654
21 / 118
21 / 264
21 / 120
22 / 162
19 / 34
21 / 1144
21 / 1143
21 / 1142
21 / 46
19 / 78
22 / 36
21 / 179
22 / 189
19 / 373
19 / 93
22 / 35
19 / 99
7033300
50m
1:500
N=7033289.29
E=579592.75
03.03.2026 08:30:21


21/1142 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
21 / 387
21 / 654
21 / 118
21 / 264
21 / 120
22 / 162
19 / 34
21 / 1144
21 / 1143
21 / 46
21 / 1142
19 / 78
22 / 36
21 / 179
22 / 189
19 / 373
19 / 93
22 / 35
19 / 99
1
2
3
4
8.08
21.93
21.99
8.14
7033300
50m
N=7033289.29
03.03.2026 08:30:21

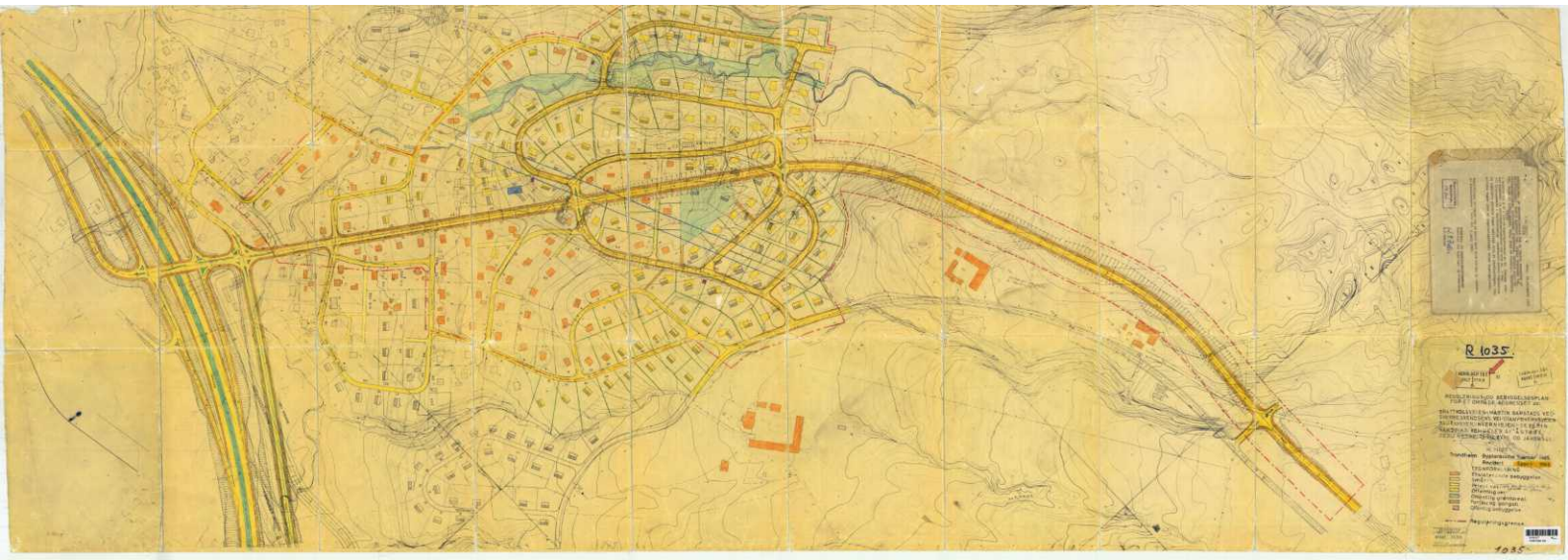
Areal og koordinater

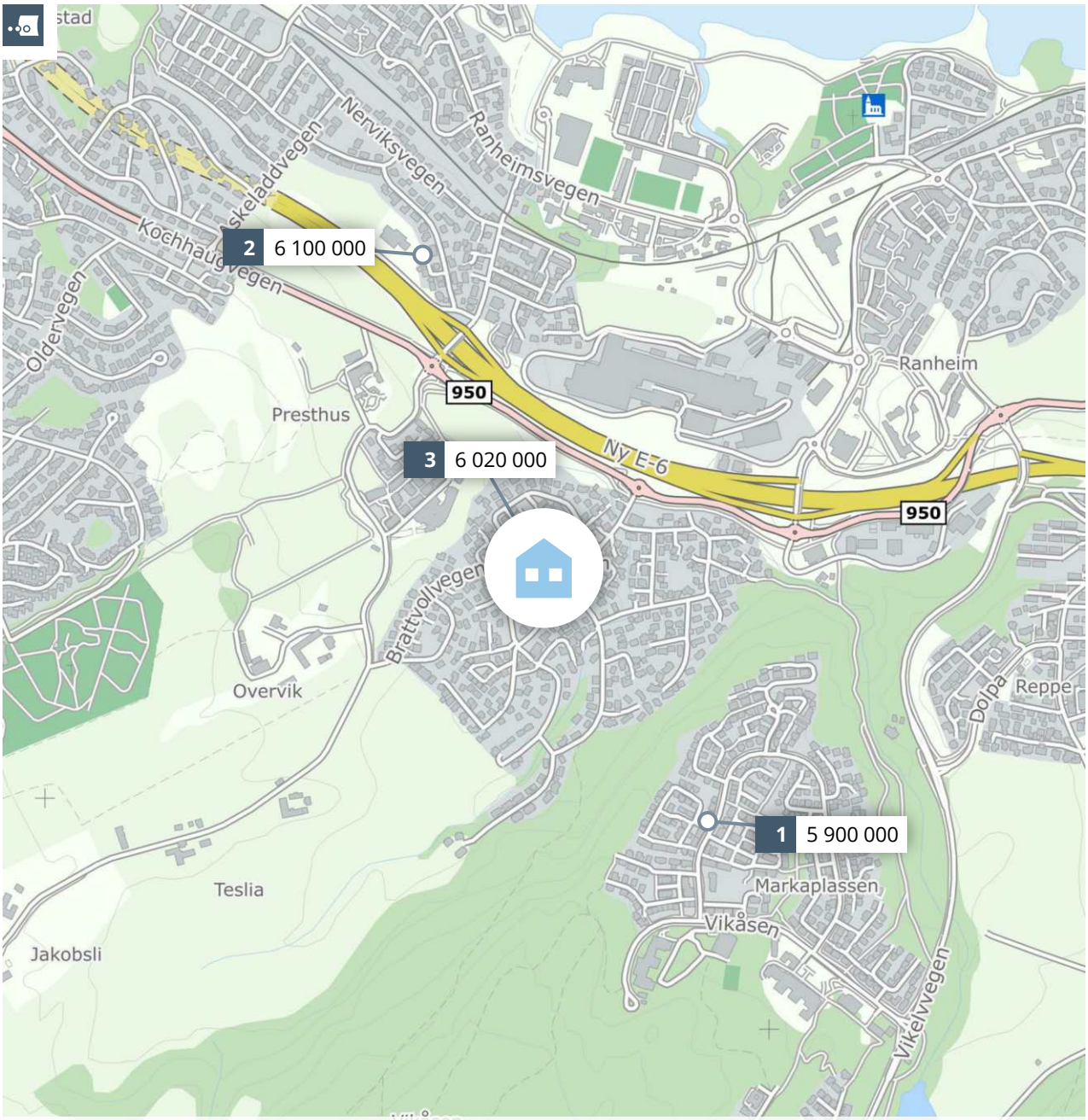
Areal: 178,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033335,57 Øst: 576014,65

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033346,46	576019,03	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			8,09	Ikke hjelpelinje		10	
2	7033341,03	576025,02	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			21,99	Ikke hjelpelinje		10	
3	7033324,68	576010,32	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			8,14	Ikke hjelpelinje		10	
4	7033330,19	576004,33	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			21,93	Ikke hjelpelinje		10	


R 1035.
1035



Meglers verdivurdering

MARTIN BARSTADS VEG 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 27.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Martin Barstads veg 8 B, 7056 RANHEIM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 21 BNR 1142 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Ranheim 22

Verdivurdert til

6 190 000

-	6 190 000	61 900
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	178 m²
Byggeår	2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Markaplassen 303 B 104 m² 1994	251 m²	3 sov		09.05.2025	5 690 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**56 731**
2	Østmovegen 8 C 95 m² 2020	560 m²	3 sov		22.01.2025	5 990 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**64 211**
3	Martin Barstads veg 8 C 100 m² 2021	227 m²	3 sov		07.02.2025	5 990 000	**6 020 000**	0	6 020 000	**60 200**

Ny og lekker halvpart med flott plassering i Olderdalen.
Barnevennlig og attraktivt område med lite trafikk. Kort vei til både skog og mark. Ca 10 minutters kjøring inn til Trondheim sentrum.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.05.2022	25.05.2022	03.08.2022	5 390 000	5 500 000	0	5 500 000

Tomannsboliger til salgs i 7056 RANHEIM nå

3
tomannsboliger til salgs

7.8M
7.6M
7.4M
7 197 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
152
dager

Tomannsboliger solgt i 7056 RANHEIM siste 6 mnd

13
tomannsboliger solgt

6.8M
6.6M
6.4M
6 231 000 Prisantydning i snitt
6 043 000 Salgspris i snitt
5.8M
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
120
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

61 900 Martin Barstads veg 8 B
Totalpris 6 190 000

44 279 Østbyen bydel i snitt siste 6 mnd

42 411 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

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:
Martin Barstads veg 8B, 7056 Ranheim
Gnr. 21, Bnr. 1142, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260072

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Odin Sundland

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 924 44 082

E-post: odin.sundland@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.
