PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

NORDMYRVEGEN 30
-
VEDLEGG PROSPEKT

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260219
Addresse	Nordmyrvegen 30		
Postnr.	7089	Sted	HEIMDAL
Selgers navn	Niclas Andre Arnesen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring

Polise/avtalenr.:

5899711

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere eier opplyste at eier før dem hadde pusset opp badet i år 2000 (av fagfolk).Baderomsinnredning og toalett ble skiftet i 2019.Vegger på vaskerom ble malt i 2019.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Gjort av egeninnsats.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Brudd på vannledning på anboring fra hovedledning til stikkledning.Arbeid utført av Ottar AugdalNytt blandebatteri på kjøkken i 2016 og ny utvendig spylekran i 2010. (opplyst av tidligere eier)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rapport som viser arbeid utført. Dekket av forsikring i 2019.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rørledninger i gaten er private.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny taktekking på terrasse ble lagt i 2019. Nye takrenner ble montert hele framsiden av huset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura viser arbeid gjennomført av firma.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Var noe fuktutslag under terrasse i 2018: Ble utbedret i 2019. Ny taktekking. Ingen fukt siden.Terrasse på baksiden av eiendommen siger noe hvert år.Skyldes at terrenget beveger på seg (myr). Er blitt forbedret annethvert ved å jekke opp terrassen.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Begge terrasser ble revet og bygget opp på nytt i 2019.Nye rekkverk, nye terrassebord, utvidet terrasse på baksiden.Ny trapp opp til terrasse på framsiden, og ny trapp fra framsiden av huset til hagen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter viser utført arbeid på terrasser.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Firma: Proff Elektro (2021) Bytte 8 stk gamle sikringer byttet, Montering av ny hovedsikring, Montering av elbil lader2008-2016: varmekabler gang, lys i gang, bad og kjøkken. Vifter bad og vaskerom (Utført av Fremstad og Rokseth(info fra tidligere eier)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bekreftelse/faktura på utført arbeid på sikringsskap

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Tilbygg ble bygget i 2008 av tidligere eier.Dette ble bygget:Nytt inngangspartiNytt rom i 1.etasje.Nytt rom i 2.etasje. (med lagringsloft)Arbeid utført av byggmester Odd Årbogen

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nye terrasser i 2019, både foran og bakside av hus. Ny trapp opp til hage fra framsiden av huset.Innkjørsel ble vesentlig endret i 2019, utvidet med 2 p-plasser etter fjerning av stort murbed foran huset.Begge jobber gjort av fagfolk (firma)

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Oppussing gjort i mitt eie (egeninnsats):2018: Stue og kjøkken, nytt gulv, nytt listverk, nye vegger.2025: Stue, spilevegg oppsatt bak tv stue.2025: 2 soverom i 1.etasje, teppeflis på gulv, spilevegg oppsatt.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.09.2026

Signert av *Niclas Andre Arnesen*

Initialer selger:
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nordmyrvegen 30
7089 HEIMDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1990
BRA:	176 m^2
BRA-i:	166 m^2
Rapportdato:	29.6.2026 (Gyldig til 29.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	17	10	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Nordmyrvegen 30
7089 Heimdal

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/43858

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
Drenering	TG-2 er gitt på bagrunn av alder på drenering.
Vinduer og dører	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vinduer.
Yttervegg og fasade	Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av normal alders- og værslitasje samt vedlikeholdsbehov på overflatebehandlingen. Det er ikke registrert forhold som indikerer vesentlige skader på selve kledningen ved befaringstidspunktet.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrert mosevekst som medfører et vedlikeholdsbehov og kan bidra til økt slitasje på taktekkingen over tid og alder på taktekkingen.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn alder på avløpsrør.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder.
Varmesentral	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder.
Varmtvannsbereder	TG-2 er gitt på varmtvannsbereder på bakgrunn av alder.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt og plassering av sluk ihht rengjøring.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på sluk og membran/tettesjikt.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

- Entré er ikke inntegnet i tegningene.
- Soverom i vegg mot vaskerom er opprinnelig godkjent som bod.
Tiltakene er ikke søkt til kommunen.

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

Det mangler håndløper i trapp.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.6.2026

Rapportdato
29.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Niclas Andre Arnesen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

TAKST MIDT-NORGE



Informasjon om boligen

Adresse: **Nordmyrvegen 30, 7089 Heimdal**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	178	Bruksnr:	168	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1990**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig som er oppført på støpt plate på terreng.
Grunnmur er antatt oppført med betong. Konstruksjonen over grunnmur er med bindingsverk i tre.
Etasjeskillere er et trebjelkelag.
Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel. Yttertaket er et saltak, og er tekket med betong takstein.
Vinduer har 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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)
Sokkeletasje	**85**	**81** Romfordeling: Vindfang, vaskerom, bad, 3 soverom.	**4** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**0**
1. etasje	**76**	**70** Romfordeling: Stue, kjøkken of soverom	**6** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**41**
Loft	**15**	**15** Romfordeling: Loftstue og kontor	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**176**	**166**	**10**	**0**	**41**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	35	15	20
Totalt m²	**35**	**15**	**20**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Det er grunnmur som danner sokkel.	
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?	Ja
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-2**
Drenering har passert halvparten av forventet levetid, og er derfor usikker i årene som kommer.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Det er grunnmur med underetasje/sokkel	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse, Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Det antas å grunnmur av betong. Vegger inne i boligen er utlektet og vegger på deler av husets utside er tilfylt. Det er de utvendige deler som er synlig som er vurdert og det er ikke funnet avvik på disse.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Det er innredet gang/entre, soverom, vaskerom og bad.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Sokkeletasje er tilbygg i 2010.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Det er foretatt hulltakking på soverom i tilbygg fra 2010. Det er målt en fukt (14,1) under farenivået for utvikling av sopp og råte.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Det er balkong på fremsiden av huset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er pusset opp i 2019.	
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?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

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

Balkongen er tekket med asfaltpapp. Tekingen ble lagt ny i 2019.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting

Type	Platting
Det er platting på baksiden av huset.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Platting er pusset opp i 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Tett ytterdør uten glassfelt.	
Balkongdører med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet terrassedør i 2008.	
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-2**
Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.	

6.7 Yttervegg og fasade

Type fasade	Liggende kledning
Bindingsverkskonstruksjon med liggende panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst at huset er malr i 2016/17 ref tidligere salgsoppgave.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegg og fasade **TG-2**

Boligen har liggende trekledning fra byggeåret 1990. Kledningen fremstår med normal alders- og værbetinget slitasje. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen, og malingen er stedvis falmet som følge av normal eksponering for vær og vind. Opplyst siste overflatebehandling er utført i 2016/2017, og det må påregnes vedlikehold i form av vask, skraping og ny overflatebehandling innen overskuelig tid for å ivareta kledningens levetid og beskytte treverket mot fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På eldre panel vil det være et vedlikeholdsbehov i årene fremover, det kan ikke utelukkes at enkelte panel må byttes.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

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

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Boligen har saltakkonstruksjon.	
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Det er innredet loft med kontor og loftstue.	
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 treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Taket er tekket med papp og takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det er registrert mosevekst på deler av taktekkingen. Mose holder på fukt og kan over tid bidra til økt slitasje på tekkingen, samt redusere levetiden dersom den ikke fjernes. Omfanget vurderes å være et uttrykk for normal aldring og påvirkning fra klima og omkringliggende vegetasjon. Det anbefales å fjerne mose og annet organisk materiale, samt holde takrenner og vannveier rene for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fjern mose fra tak.

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element

Det er elementpipe, med vedovn.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Det er montert vedovn.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

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

Det er kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og mikrobølgeovn.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

- Entré er ikke inntegnet i tegningene.
- Soverom i vegg mot vaskerom er opprinnelig godkjent som bod.
Tiltakene er ikke søkt til kommunen.

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?	Nei
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?	Ja

Det mangler håndløper i trapp.

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

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk vifte på toalettrommet, denne har plassering nede ved gulv som ikke er optimalt.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av 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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.17 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

El-skap er plassert i kjeller, det er automatsikringer i skapet.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ja, innmat i sikringsskap er byttet siden overtakelse i 2019.

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.

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er varmepumpe på stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er montert etter byggeår, men det er ukjent når den er montert.

Når var siste service på anlegget?

Det er utført service i 2022.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-2**

Det er en eldre varmepumpe som har passert halvparten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumper årlig for å forlenge levetiden.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1990

Størrelse

194

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Berederen har nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.21 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er oppgitt pusset opp tidlig 2000 tallet i tidligere salgsoppgave.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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-1**

Det er målt 10 - 14 mm fall på baderomsgulvet. Og det er målt 25 mm fra topp terskel til topp slukrist.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

Sluk er plassert under badekar mot hjørnet og vegg, noe som vanskeliggjør rengjøring av sluket, men fortsatt mulighet for inspeksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av badekar eller dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badekar med dusjdør og garnityr, dobbel servant på servantskap og gulvmontert toalett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk vifte på baderommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.
Det er ikke funnet avvik ved hulltakking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon i seg selv vurderes som et avvik i henhold til NS 3600. Selv om det ikke er observert vesentlige visuelle feil eller skader, gis derfor tilstandsgrad TG 2.

6.22 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Det er belegg på gulv og malte flater på vegg og himling,

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det er ikke kjent når vaskerommet er pusset opp, det er malt opp av dagens eier i 2018/19.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Det er plastsluk under vask og innredning.

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og overflater vurderes restlevetiden som usikker. Tettesjiktet anses å være i en aldersfase hvor svikt kan forventes, og risikoen for lekkasjer er økende.

Slukløsningen har oppnådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til videre tetthet og funksjon. Eldre sluk og tilkoblinger mellom membran og sluk representerer en kjent risikokonstruksjon over tid.

Tilstandsgrad TG2 er satt på bakgrunn av alder på tettesjikt og sluk, samt derav økt sannsynlighet for lekkasjeutvikling i tiden fremover.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk vifte på baderommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er ikke foretatt hulltakking, da våtone for vaskerommet ligger mot murvegg.
Det er gjort overflatesøk uten å finne avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

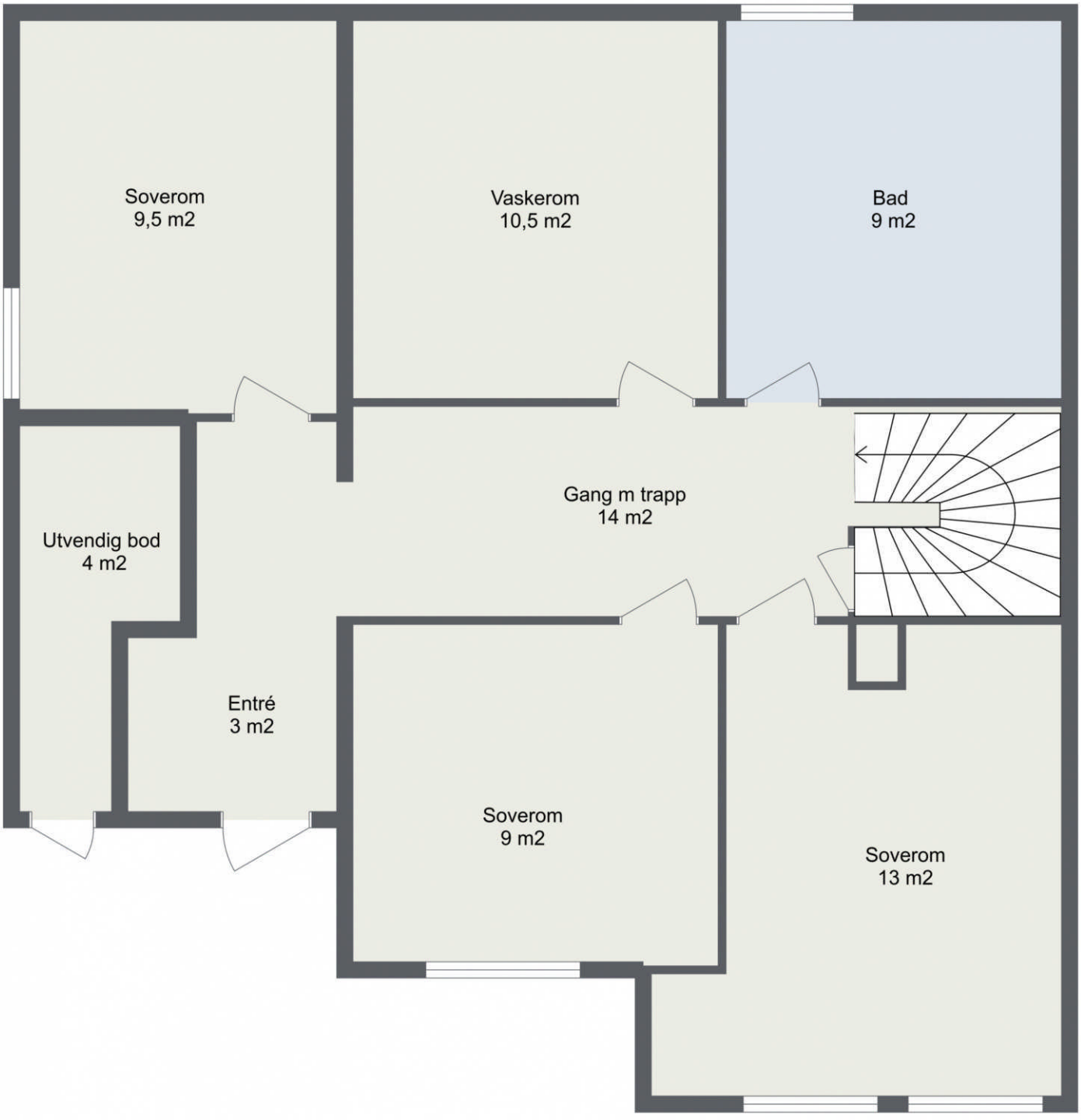
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon i seg selv vurderes som et avvik i henhold til NS 3600. Selv om det ikke er observert vesentlige visuelle feil eller skader, gis derfor tilstandsgrad TG 2.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

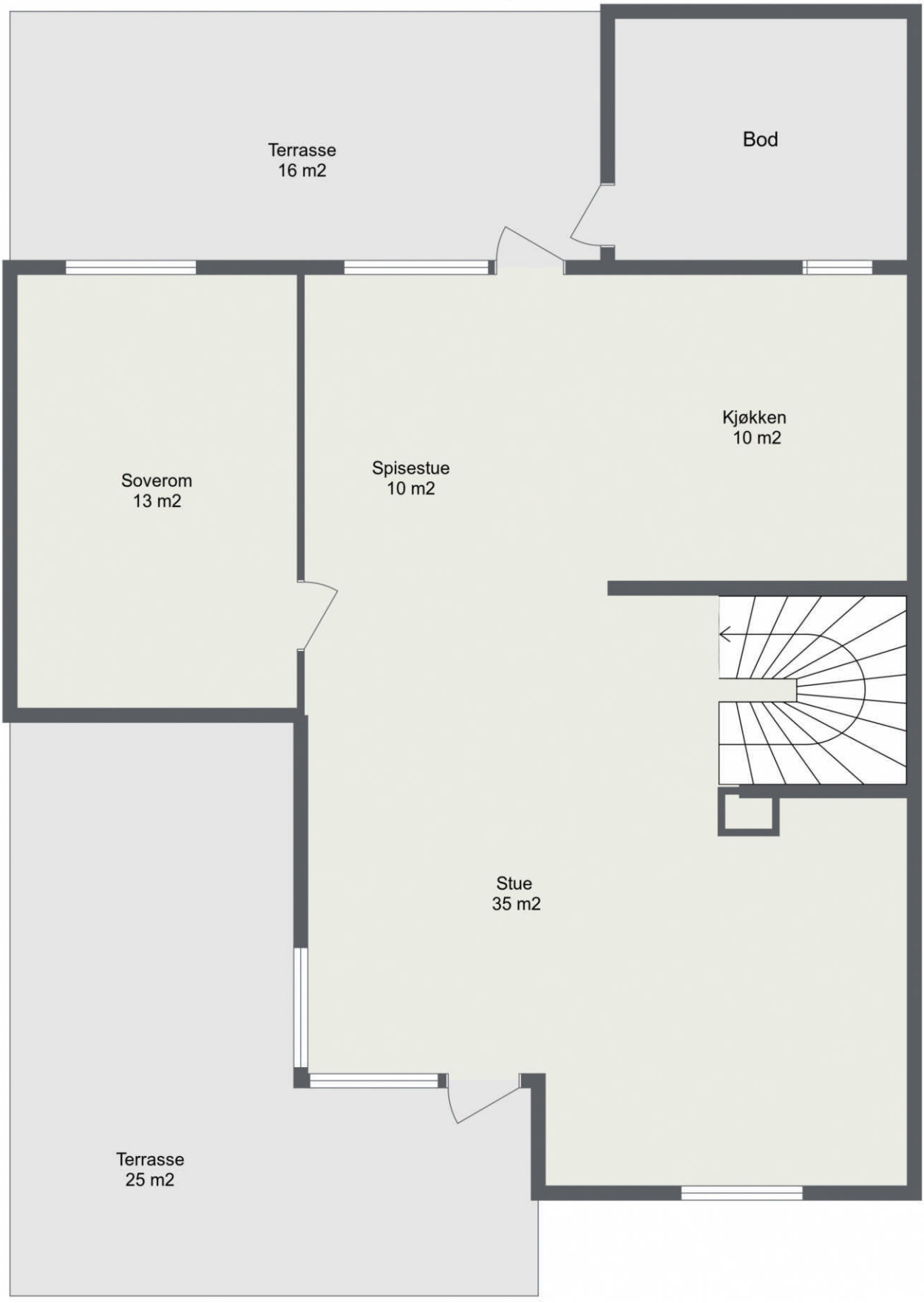
Sokkel



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

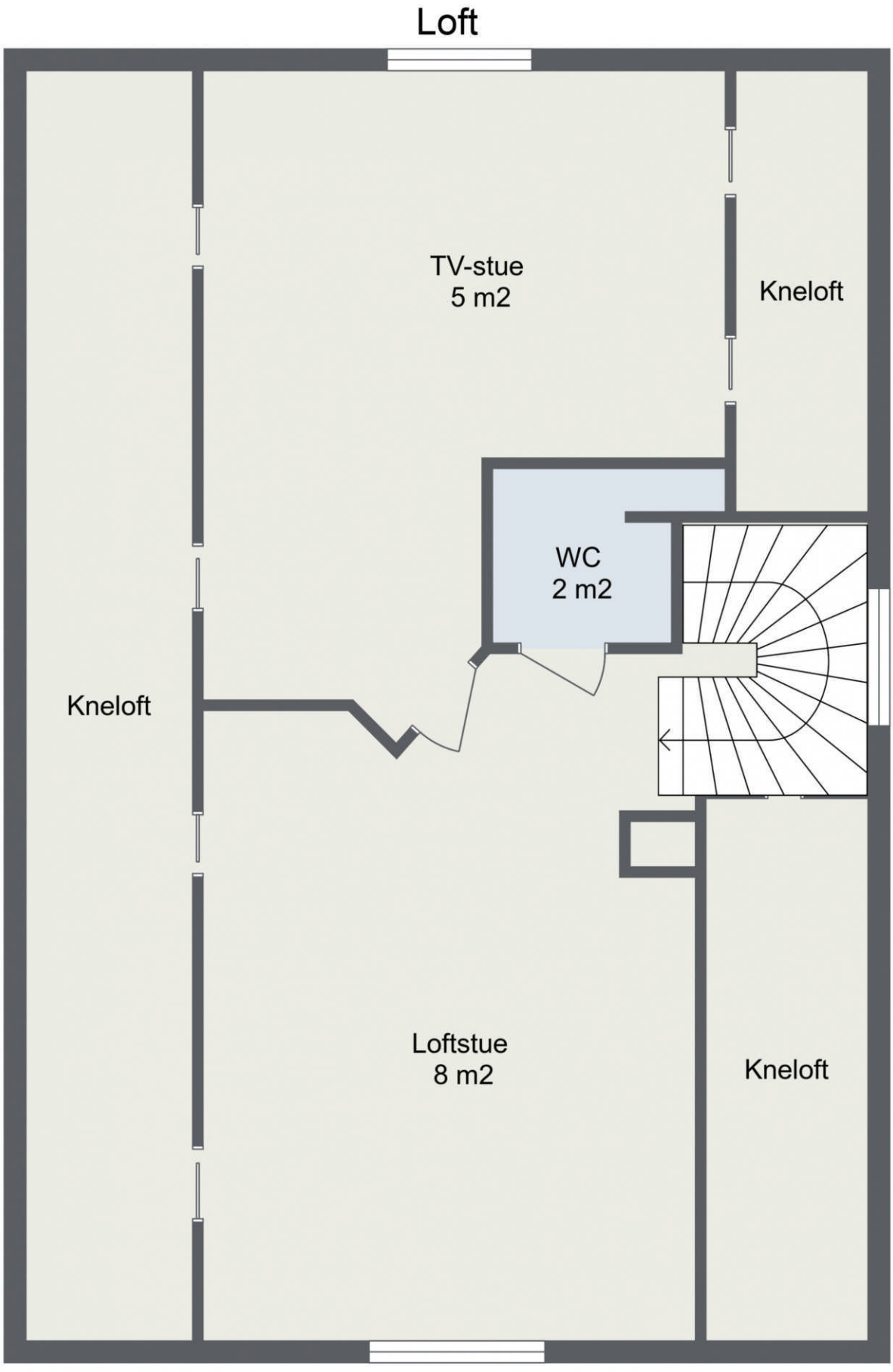
TAKST MIDT-NORGE

1. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE



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

TAKST MIDT-NORGE

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

Referansenr.: T/01265/90
Sak nr.: DB 0359/90

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S

Trengereid Trygve
Gamnel-Lina 34B

7028 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.

Trondheim 01.11.90

BYGGESTED : NORDMYRVEGEN 30 G.nr. 00178 B.nr. 0168

BYGGHERRE : Trengereid Trygve

ARBEIDETS ART : BOLIG

BYGGETS ART : NYBYGG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget. 10.90.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertid brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

.....
byggekontrollør

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

ml

Sak nr.:
DB 0359/90

Sak nr.:
DB 0359/90

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
24.04.90	T/01265/90	Sissel Ratvik

G.nr. 00178 Br.nr. 0168 Byggested: NORDMYRVEGEN 24B

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIG.

BYGGHERRE: Trengereid Trygve
ANMELDER : Heimdal Utbyggingsselskap A/S

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

Saken er mottatt 23.03.90.

Søknaden gjelder en enebolig i en etasje med innredet sokkel og delvis innredet loft. Som tilbygg på sokkelplanet og med terrasse over, er vist en carport. Boligen har adkomst gjennom carporten.

Huset er vist med murt sokkel. 1 etasje og loft er vist oppført i tre med liggende utvendig kledning og med 30° steintekket saltak. Det er vist med en takark/oppløft.

Bebygget areal er 65 m2 + carport 20 m2.

Siste endring vedrørende bebyggelsesplanen for dette området ble godkjent ved delegasjonsvedtak D nr. 402/89, 12.12.89. Det var da vist vertikaldelte tofamiliehus hvor hver leilighet disponerte tilsvarende tomteareal som den nå byggemeldte enebolig. Endringen betraktes som en forbedring i forhold til den opprinnelige plan. Huset er plassert i nabogrense mot nr. 26A og 5,9 m fra nabohus på nr. 24A og med garasje bare 2,9 m fra. Dette betinger at vegg i nabogrense utføres i B30 konstruksjon. Takarkens vindu ligger i tomtegrense og vil således komme i konflikt med naboloven. Forøvrig vil en påpeke at vinduet gir full oversikt over naboens uteplass. Tegningene må revideres på dette punkt.

Tomteutnyttelsen ligger innenfor den maksimal tillatte TU på 40%.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Søknaden godkjennes på betingelse av at bygningsdeler som kommer nærmere nabobygning enn 8 m utføres i B 30 konstruksjoner.

Huset tillates plassert som vist på situasjonsplanen på vilkår av at det kan innpasses innenfor regulert bygge-grense og lovlig avstand fra veg.

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

Det dispenseres i samsvar med plan- og bygningslovens § 7 fra 70.2.

Det vises til kommunens generelle forutsetninger om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

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

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
A2 - Reviderte tegninger i tråd med det som er anført i saksfremstillingen skal være innlevert og godkjent.
A3 - Det skal foreligge opplysninger om hvilken autorisert rørlegger som skal legge stikk- og vannledninger.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
B2 - Utstikking skal rekvireres gjennom Byggesakskontoret.
B3 - Når bygningen er stukket ut i marka, skal Byggesakskontoret varsles, slik at høyde kan fastsettes av byggekontrollør i samråd med byggherre/anmelder.
B4 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter. Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende punkter:

C1 - Pipe med ildsteder må ha lovlig avstand til treverk. kfr. kap. 49.
C2 - Samtlige oppholdsrom må få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav.
C3 - røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.
C4 - boligen må forsynes med brannslokningsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.
C5 - samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.
C6 - Balkong, terrasse ol. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett klatre over. Kfr. kap. 43:31.

C7 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dettegjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

C8 Før bygningen tas i bruk skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

DET BEVITNES AT PROTOKOLLUTSKRIFTEN ER RIKTIG.
BYGGESAKSKONTORET

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

Sak nr.: DB 0359/90
Referansenr.: T/01265/90

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

Trengereid Trygve
Gammel-Lina 34B

7028 TRONDHEIM

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

Trondheim 23.05.90

BYGGESTED : NORDMYRVEGEN 24B G.nr. 00178 B.nr. 0168

BYGGHERRE : Trengereid Trygve

ARBEIDES ART : BOLIG
BYGGETS ART : NYBYGG

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 24.04.90.

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

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

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

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

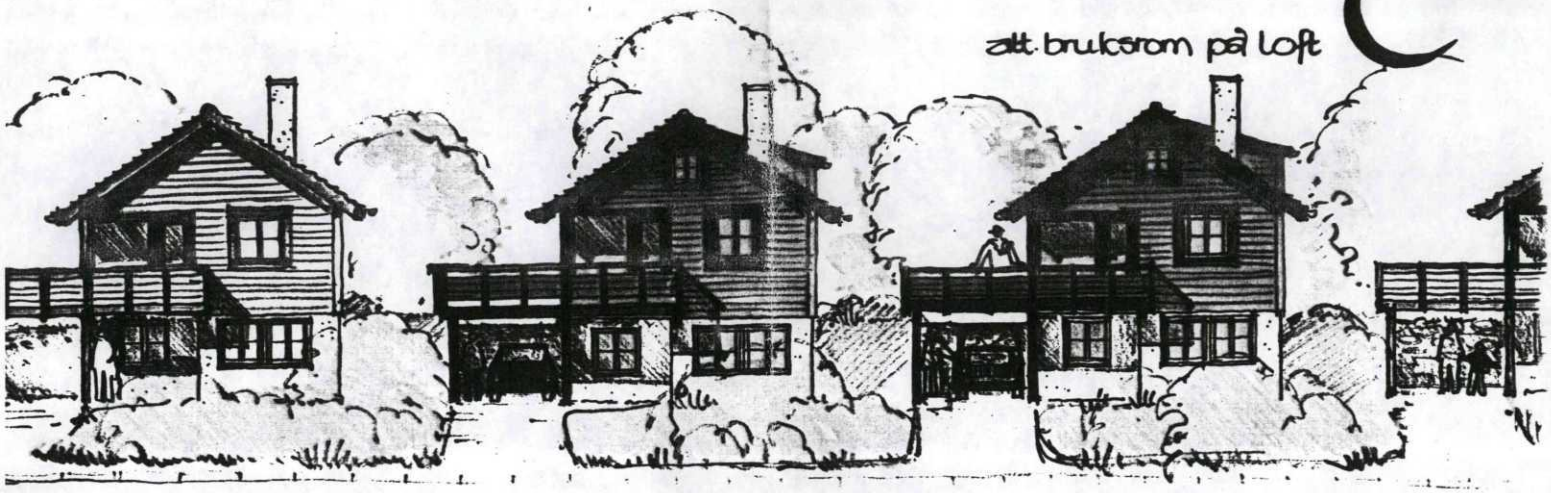
Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det gis varsel om dette i god tid.

.....
fagsjef

.....

L61S C E

att. brukerom på loft



fasade mot sørøst,
m. 1:100

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
23 MARS 1990
Reg.nr.
Ref.nr.
01265/90

24.04.90 00359

5A

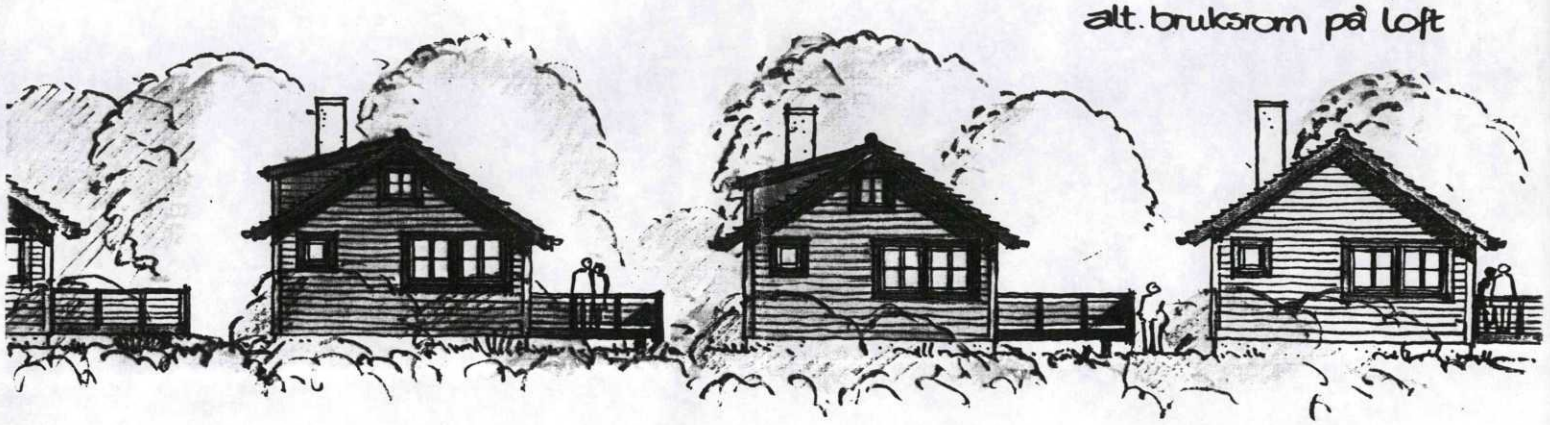
H.U.S. A/S

12.3.1990 rev.
1.3.1990

ARK. MNAL ROLF JOHANSSON
ERIK JARLS GT. 7
7030 TRONDHEIM, TLF. 87-52 ef. nå

L61S C E

alt. bruksrom på loft



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
23 MARS 1990
Reg.nr.
Ref.nr. 01265/90

DELEGASJONSVEDTAK
24.04.90 00359

fasade mot nordvest,
m. 1:100

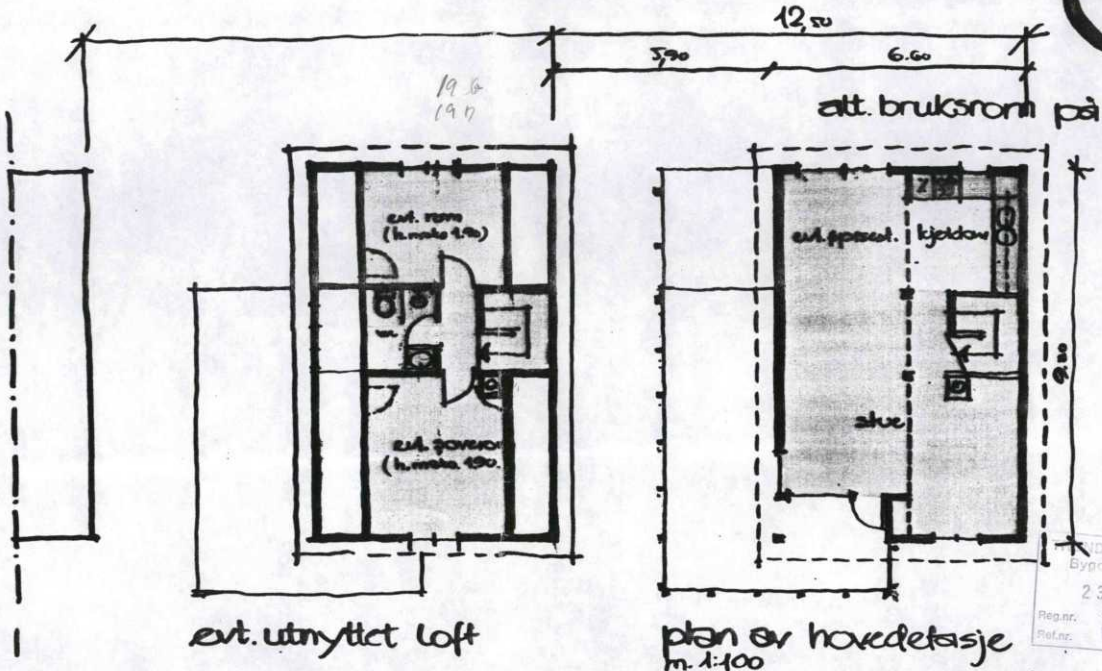
6 A

H.U.S. AS

12.3.1990 rev
1.3.1990

ARK. MNAL ROLF JOHANSSON
EIRIK JARLS GT. 7
7030 TRONDHEIM, TLF. 07-52 02 35

L61S C F



evt. utnyttet loft

plan av hovedetasje
m. 1:100

NDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
23 MARS 1990
Reg.nr.
Ref.nr. 01265/90

3^A

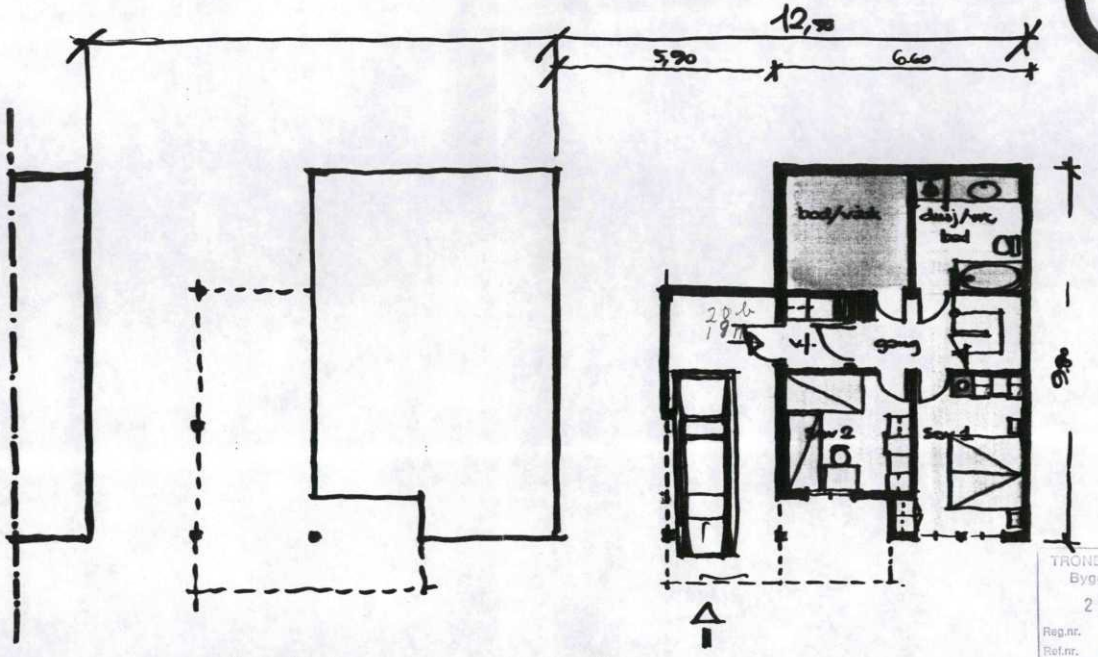
H.U.S. A/S

12.3.1990 rev
27.2.1990

DELEGASJONSVEDTAK
24.04.90 00359

L61S

C E



52 bruks
72 netto

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
23 MARS 1990
Reg.nr.
Ref.nr. 01265/90

plan av sokkeletasje (enebolig)
m. 1:100

2

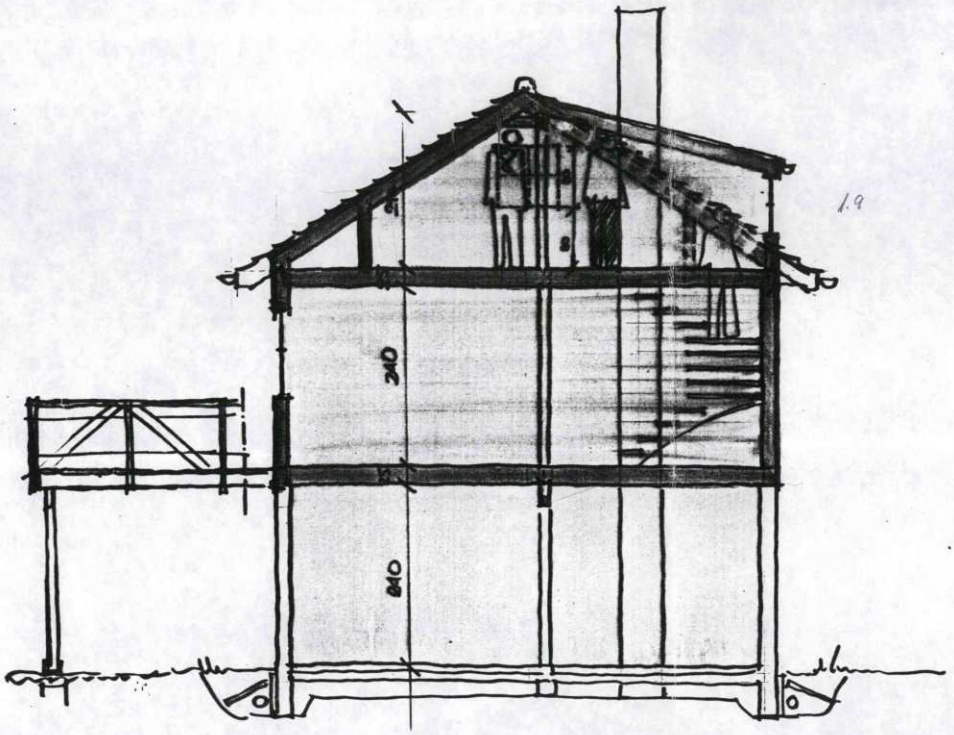
H.U.S. AS

24.04.90 00359

27.2.1990

LEIS C E

alt. bruksrom på loft



prinsippsnitt, m. 1:50

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
23 MARS 1990
Reg.nr.
Ref.nr.
01265/90

24.04.90 00359

A

4

H.U.S. A/S

12.3.1990 rev.
27.2.1990

L61S C E

alt. brukerom på loft



fasade mot sørøst,
m. 1:100

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksarkivet
23 MARS 1990
Reg.nr.
Fulln.
01265/90

24.04.90 00359

5A

H.U.S. AS

G0129/26875233 Geomatikk
07/25747-2 V2 BYGGESAKSARKIV

12.3.1990 roy
1.3.1990

ARK. MNAL ROLF JOHANSSON
ERIK JARLS GT. 7
7030 TRONDHEIM, TLF. 07-52 02 25

VEDL. Fløyte E-01

LOIS C E

alt. bruksrom på loft



fasade mot nordvest,
m. 1:100

TRONDHEIM KOMMUNE
Bygningsrådsekontoret
23 MARS 1990
Regnr.
Saksnr.
01265/90

DELEGASJONSVEDTAK
24.04.90 00359

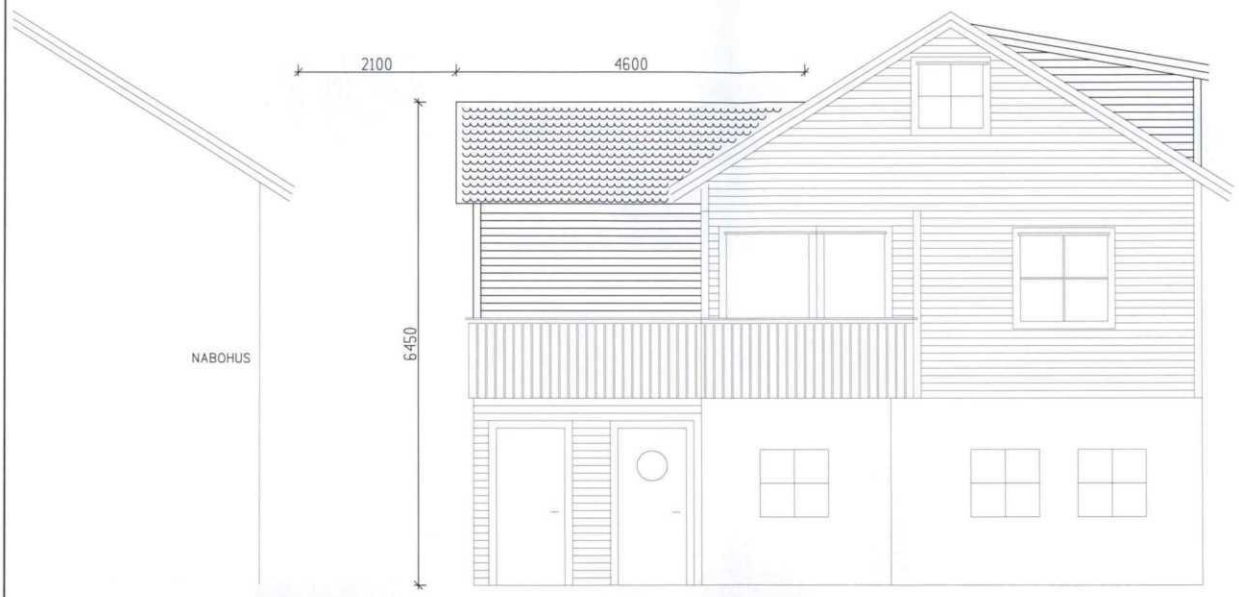
6 A

H.U.S. A/S

12.3.1990 rev.
1.3.1990

ARK. MNAL ROLF JOHANSSON
EIRIK JARLS GT. 7
7030 TRONDHEIM, TLF. 07-52 02 35

VEDLEGG E-02



—— EKSISTERENDE BYGG
—— TILBYGG

FASADE MOT ØST
NY SITUASJON

Gnr: 178
Bnr.: 168
Adresse: Nordmyrveien 30
7089 Heimdal

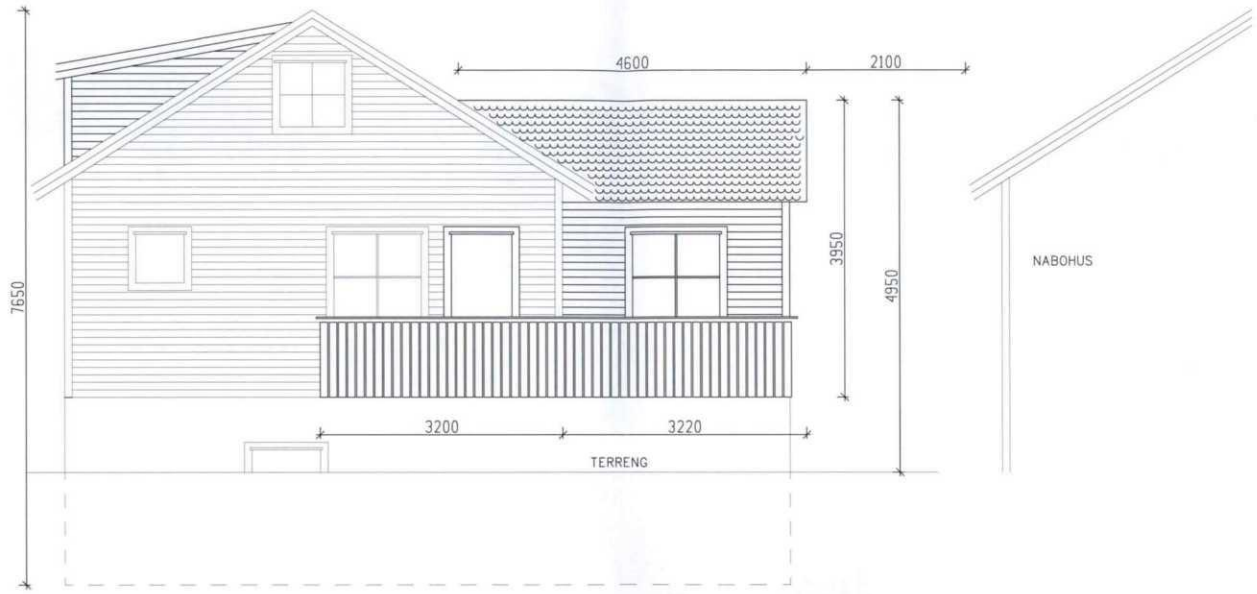
TILTAKSHAVER:
KENT ROGER DAHL

ANSVARLIG SØKER:
ODD J. ARBOGEN

DATO:
15.05.07

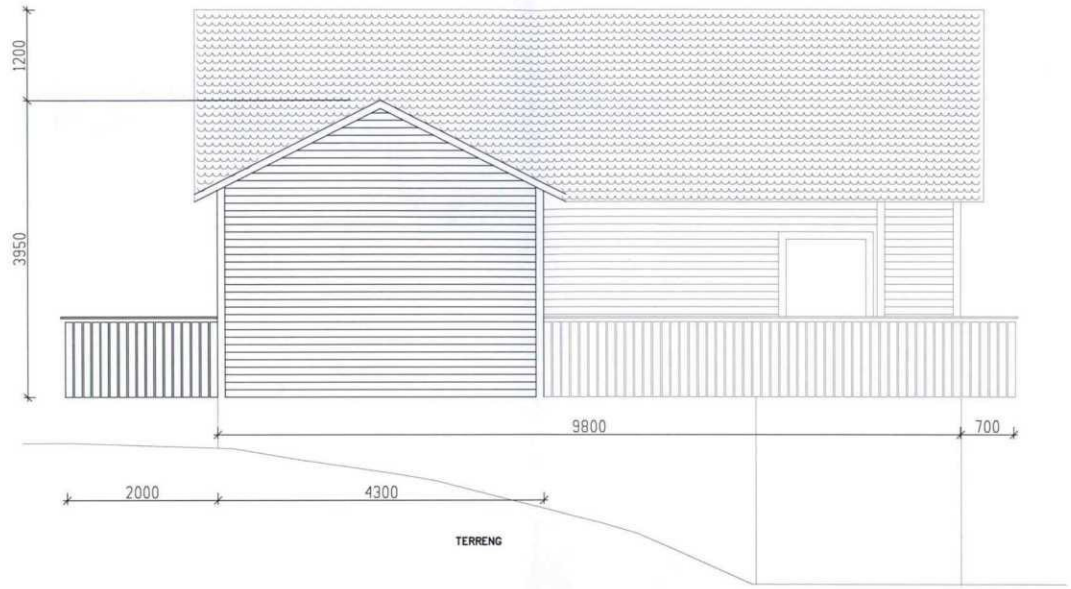
MÅLESTOKK:
1:50

E–06



—— EKSISTERENDE BYGG
—— TILBYGG

FASADE MOT VEST NY SITUASJON	TILTAKSHAVER: KENT ROGER DAHL
	ANSVARLIG SØKER: ODD J. ARBOGEN
Gnr: 178 Bnr.: 168 Adresse: Nordmyrveien 30 7089 Heimdal	DATO: 15.05.07
	MÅLESTOKK: 1:50
	E–07



—— EKSISTERENDE BYGG

—— TILBYGG

FASADE MOT SØR
NY SITUASJON

Gnr: 178
Bnr.: 168
Adresse: Nordmyrveien 30
7089 Heimdal

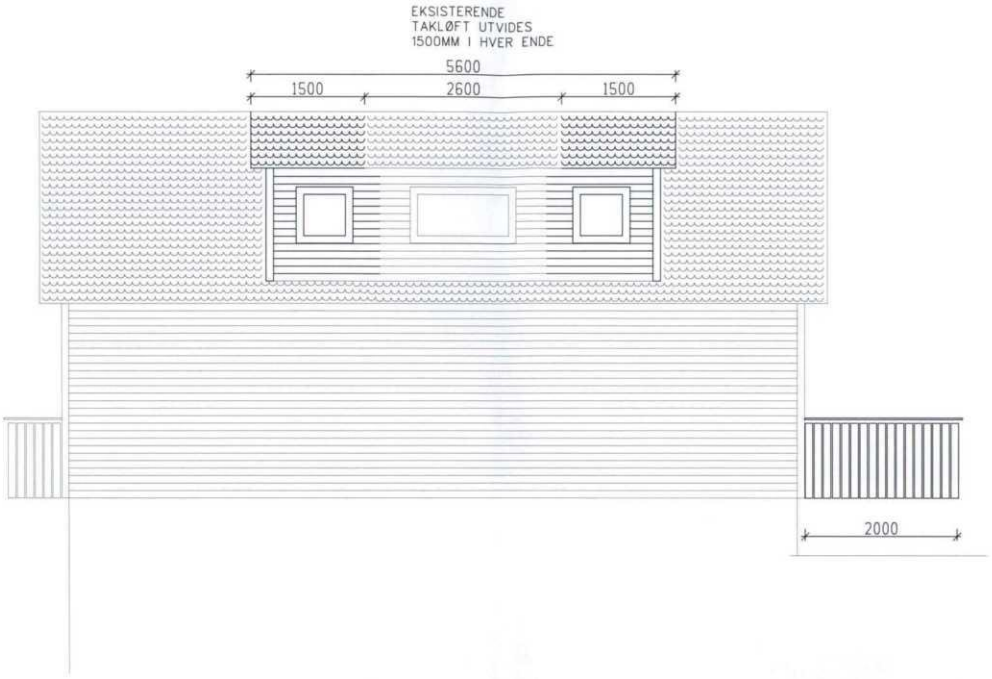
TILTAKSHAVER: KENT ROGER DAHL

ANSVARLIG SØKER: ODD J. ARBOGEN

DATO: 15.05.07

MALESTOKK: 1:50

E–08

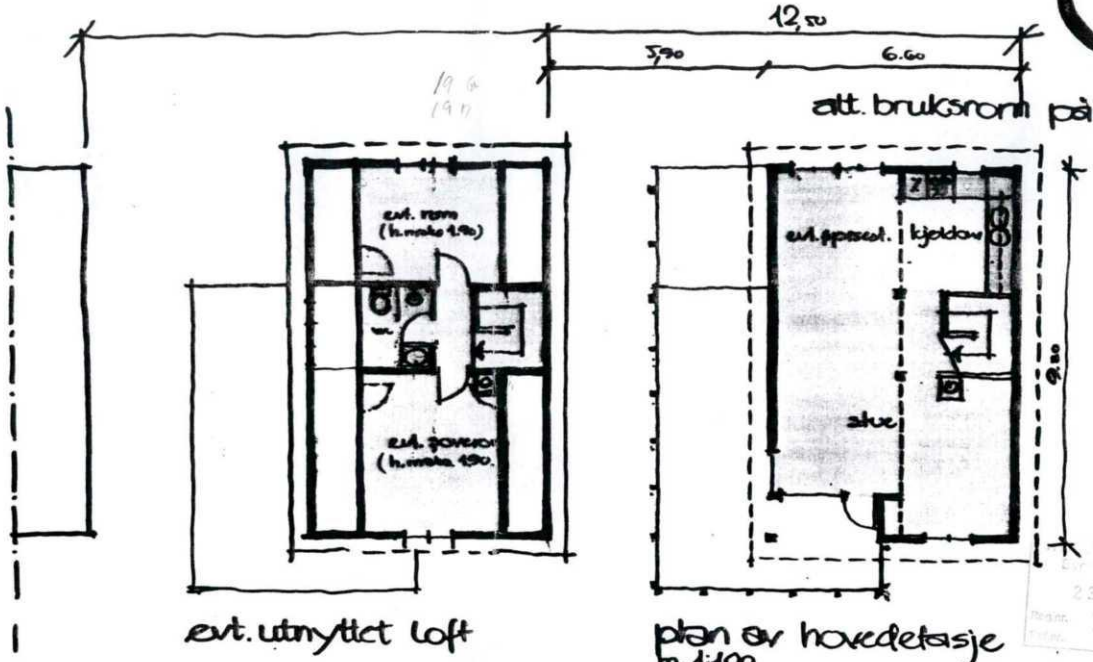


—— EKSISTERENDE BYGG

—— TILBYGG

FASADE MOT NORD NY SITUASJON	TILTAKSHAVER: KENT ROGER DAHL
	ANSVARLIG SØKER: ODD J. ARBOGEN
Gnr: 178 Bnr.: 168 Adresse: Nordmyrveien 30 7089 Heimdal	DATO: 15.05.07
	MÅLESTOKK: 1:50
	E–09

L61S C F



G 0 1 2 A / 26875234 Geomatikk
07/25747-2 V3 BYGGESAKSARKIV

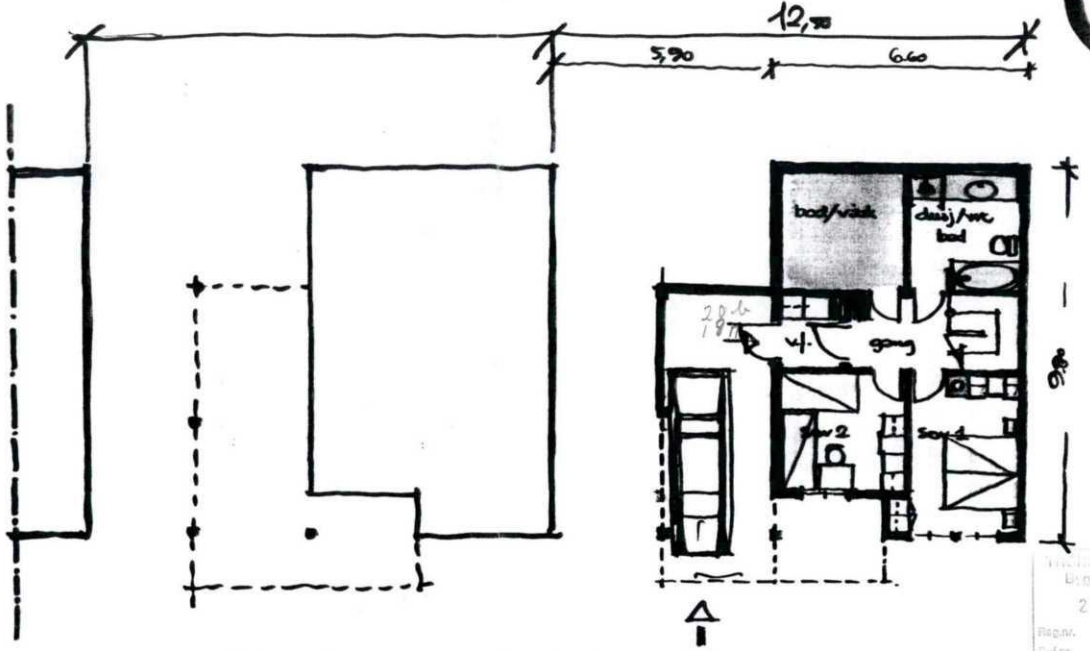
3 A

H.U.S. A/S

12.3.1990 rev
27.2.1990

9. VEDLEGG E-03

L61S



plan av sokkeletasje (enebolig)
m. 1:100

2 3 MAR 1990

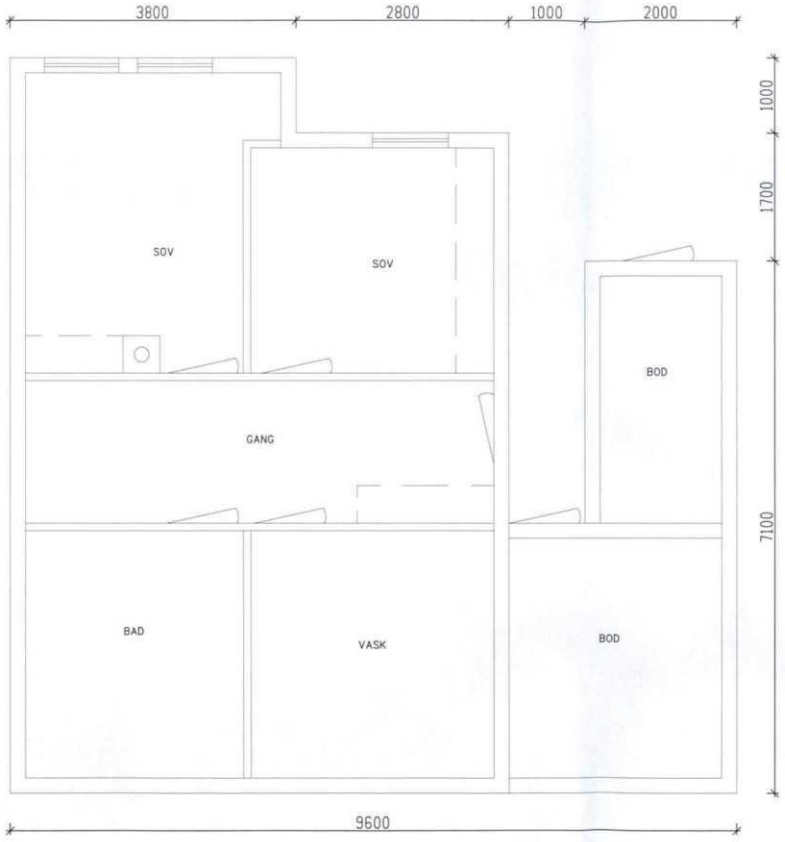
24.04.90 00359

2

H.U.S. AS

27.2.1990

VEDLEGG E-04



— EKSISTERENDE BYGG
— TILBYGG

PLAN 0
NY SITUASJON

Gnr: 178
Bnr.: 168
Adresse: Nordmyrveien 30
7089 Heimdal

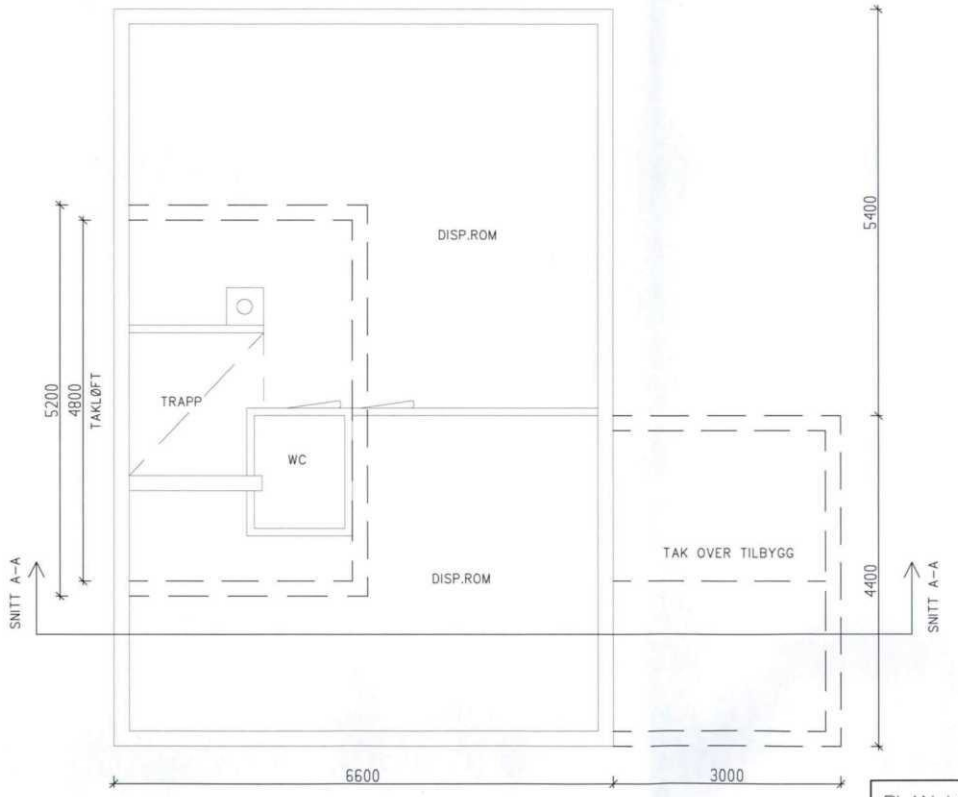
TILTAKSHAVER:
KENT ROGER DAHL

ANSVARLIG SØKER:
ODD J. ARBOGEN

DATO:
15.05.07

MALESTOKK:
1:50

E–12



EKSISTERENDE BYGG
TILBYGG

PLAN LOFT NY SITUASJON	TILTAKSHAVER: KENT ROGER DAHL
	ANSVARLIG SØKER: ODD J. ARBOGEN
Gnr: 178 Bnr.: 168 Adresse: Nordmyrveien 30 7089 Heimdal	DATO: 15.05.07
	MALESTOKK: 1:50
	E–14



EKSISTERENDE BYGG

TILBYGG

TAKPLAN NY SITUASJON	TILTAKSHAVER: KENT ROGER DAHL
	ANSVARLIG SØKER: ODD J. ARBOGEN
Gnr: 178 Bnr.: 168 Adresse: Nordmyrveien 30 7089 Heimdal	DATO: 15.05.07
	MÅLESTOKK: 1:50
	E–10



—— EKSISTERENDE BYGG

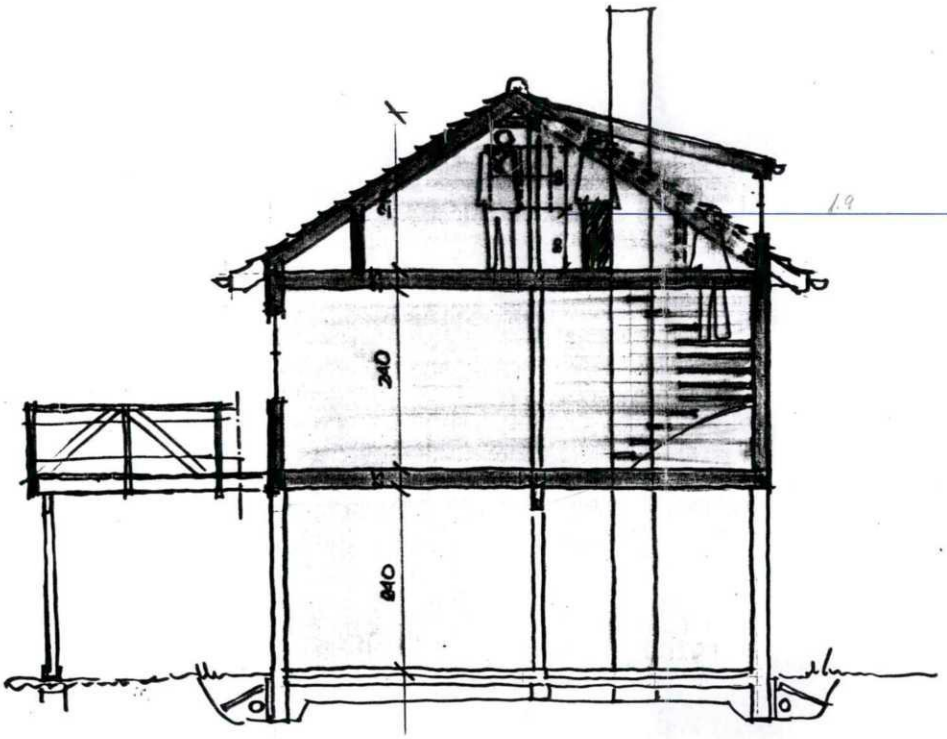
—— TILBYGG

PLAN 1 NY SITUASJON	TILTAKSHAVER: KENT ROGER DAHL
	ANSVARLIG SØKER: ODD J. ARBOGEN
Gnr: 178 Bnr.: 168 Adresse: Nordmyrveien 30 7089 Heimdal	DATO: 15.05.07
	MALESTOKK: 1:50
	E–13

LG1S C E

alt. bruksrom på loft

1:9 HØYDE PÅ LOFT ER 2,05m



prinsippsnitt, m. 1:50

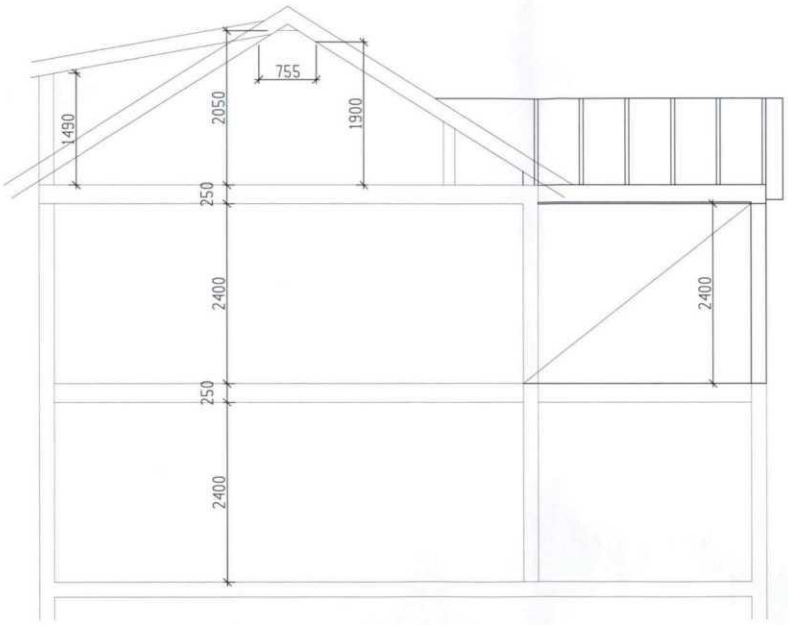
24.04.90 00359

4 A

H.U.S. A/S

12.3.1990 rev.
27.2.1990
121

G 0 1 2 B / 26875235 Geomatikk
07/25747-2 V4 BYGGESAKSARKIV



—— EKSISTERENDE BYGG

—— TILBYGG

SNITT NY SITUASJON	TILTAKSHAVER: KENT ROGER DAHL
	ANSVARLIG SØKER: ODD J. ARBOGEN
Gnr: 178 Bnr.: 168 Adresse: Nordmyrveien 30 7089 Heimdal	DATO: 15.05.07
	MÅLESTOKK: 1:50
	E–11

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 391/10

Byggmester Odd Årbogen
Jørgen Hegstads vei 37

N-7089 HEIMDAL

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mirjana Nikolic	07/25747 oppgis ved alle henvendelser		01.02.2010

Nordmyrvegen 30, ferdigattest for tilbygg, terrasse og utvidelse av takopplett

Byggested:	**Nordmyrvegen 30**	Gnr./Bnr.: **178/168**
Bygningsnummer:	**10532140**	
Ansvarlig søker:	**Byggmester Odd Årbogen**	
Tiltakshaver:	**Kent Roger Dahl**	
Tiltaksart:	**Tilbygg**	
Bygningstype:	**Enebolig**	

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 28.01.2010.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 3356/07- igangsettingstillatelse.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	07/25747	01.02.2010

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Kent Roger Dahl, Nordmyrvegen 30, 7089 HEIMDAL

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

enova

Energiattest



Adresse	
Nordmyrvegen 30, 7089 HEIMDAL	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317889**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10532140**
Gårdsnummer **178**	Bruksnummer **168**
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 **1990**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **166,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **166,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
161,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
166,64 kWh/m²	**27 662 kWh**

VEDTEKTER

FOR

FELLESANLEGG NORDMYRVEIEN 12-50

Godkjent på årsmøte 21.05.2001
Revidert 2017/2018

1. Formål

2. Medlemskap

3. Eiendommenes forpliktelser

4. Administrative bestemmelser

Underskrifter

Vedlegg – Kartutsnitt m/påtegning

1. Formål

Eiendommene Nordmyrvegen 12-50 har, hver for seg, tinglyst forpliktelse til å vedlikeholde felles adkomstvei med tilbehør. For å få til en praktisk forvaltning av disse forpliktelsene har eiendommene gått sammen og stiftet foreningen «Fellesanlegg Nordmyrveien 12-50», heretter kalt «Fellesanlegget».

Forpliktelsene som omfattes er

- Vei, herunder brøyting og asfaltering
- Sandfangkummer
- Vann
- Avløp

Disse vedtektene etablerer ikke nye forpliktelser for eiendommene, men formaliserer forvaltningen av eksisterende ansvar. Eiendommenes rettigheter og plikter framgår av tinglyst dokument på hver eiendom, med presisering og praktisk tilrettelegging som bestemt i disse vedtektene.

2. Medlemskap

Delaktighet i Fellesanlegget («medlemskapet») følger av tinglysning knyttet til den enkelte eiendom.

3. Eiendommenes forpliktelser

A. Eierskifte og utleie av eiendommen meddeles Fellesanleggets leder.

B. Hver eiendom betaler en årlig kontingent.

4. Administrative bestemmelser

A. Fellesanlegget ledes av en leder og en nestleder. Hver eiendom innehar vervet som nestleder i ett år, og som leder det påfølgende året. Vervene går på rundgang etter stigende husnummer. Utvalgte oppgaver, f.eks. økonomiansvar, kan delegeres andre enn leder når årsmøtet finner det hensiktsmessig.

B. Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til alle eiendommene med minst åtte dagers varsel. Saker som ønskes tatt opp på årsmøtet, må meddeles skriftlig til leder innen 15. april. Regnskap må fremlegges.

   Årsmøte behandler siste års regnskap og tilhørende aktiviteter. Videre fastsetter årsmøtet årlig kontingent og hvordan de innbetalte midlene skal håndteres og disponeres.

   Vanlige saker avgjøres ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall blant eiendommene knyttet til Fellesanlegget.

Når lederen beslutter det, eller det kreves skriftlig av minst fem eiendommer, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte. Slik innkalling skal skje skriftlig med minst åtte dagers varsel.

Protokoll fra årsmøtet sendes til alle eiendommene.

C. Ved tvister der skadeområdet ligger i grenseland mellom fellesanlegg og private anlegg avgjør årsmøtet hvordan tvisten skal løses.

Reviderte vedtekter er behandlet og vedtatt på årsmøtet 2017. Vedtaket er gyldig med underskrift fra minst 14 eiendommer:

Nordmyrvegen, husnr.	Dato og signatur	
12	Gunhild Aas Gunhild Aas	Stein I. Meland Stein Inge Meland
14	Trude Øverkil Trude Helen Øverkil	 Geir Olav Øverkil
16	Berit Granøien Berit Granøien	Jan Heggvoll Jan Heggvoll
18	Grethe Drevland Grethe Hoff Drevland	 Frank Drevland
20	Hanne Næss Tremoen Hanne Næss Tremoen	 Jo Ragnar Tremoen
22	Marianne Berge Mjølhus Marianne Berge Mjølhus	 Thomas Berge Mjølhus
24	Linda Gjølga Linda Gjølga	 Øystein Isaksen
26	Yngve Lorentzen Yngve Holger A. Lorentzen	Cecilie Strøm Cecilie Strøm
28	Hilde Bjelland Hilde Bjelland	 Terje Negård
30	Hanne Å. Dahl Hanne Årbogen Dahl	Kent Roger Dahl Kent Roger Dahl
32	Anna Greta B. Ehrnström Anna Greta B. Ehrnström	 Mats Harald A. Ehrnström

34	Bente Helen Thorstensen	Rolf-Petter Thorstensen
36	Kurt Pedersen	
38	Anthony Tuan Tran	
40	Gareth Bjørn Robbins	Sissel V. Robbins Sissel Vuttudal Robbins
42	Sissel Singstad Sissel Singstad	Trond Singstad Trond Erling Singstad
44	Hildegunn V Yrke Hildegunn Vassenden Yrke	Ivar Malvin Yrke
46	6/6-17 Stine Mari Røtvold Aune	Aleksander Ulseth Helgeby
48	M. Vehn Antonsen Mona Vehn Antonsen	Tor-Helge V. Antonsen Tor-Helge Vehn Antonsen
50	Janne Nils Janne Anita Nilsen	Robert Nil Robert Nilsen

Vedlegg: Kartutsnitt



Blå strek: Eiendommene som omfattes av Fellesanlegget
Gul strek: Felles vei, med vann og avløp
Lilla strek: Felleseie i tilknytning til leikeplasser. Hver eiendom i Felleseiet eier litt mindre enn 1/20 ideell andel. Det varierer for hver del hvor mange eiendommer utenfor Fellesanlegget som også har sin ideelle andel i disse. Disse felleseiene omfattes IKKE av disse vedtektene!

Årsmøte-protokoll 2026
for Fellesanlegg Nordmyrvegen 12-50

Tid: *Tirsdag 14.04.26 kl. 19.30*
Sted: *v/Nordmyrvegen 18*
Referent: *Frank Drevland*
Deltakere: *12 medlemmer møtte fra Nordmyrvegen nr.:*

☐ 10	☒ 12	☐ 14	☐ 16	☒ 18	☒ 20	☐ 22	☐ 24	☒ 26	☒ 28	☐ 30
☒ 32	☐ 34	☒ 36	☐ 38	☐ 40	☐ 42	☒ 44	☐ 46	☒ 48	☒ 50	☐ 52

---

1. Stemmeberettigede (konstituering)
Det var 10 stemmeberettigede medlemmer til stede

2. Regnskap
Regnskap for 2025 ble fremlagt og gjennomgått av Gunhild. Overskuddet for 2025 er på kr. **29 645,75** som går inn i beholdningen og som pr. 31.12.25 er på kr. **262 753,22**

Medlemsavgiften: Foreslås opprettholdt på kr. 3.500 pr. år.

Kommentar: Kasserer har nå satt inn kr. 180 000,- på en høyrentekonto til 4% i Melhusbanken. Det gjentas fra tidligere vedtak at kasserer som inntil videre er fast, fritas fra den årlige medlemsavgiften.

Regnskap godkjent.

3. Oppsummering av vinterens brøyting
Da Fred Inge Lund sa opp brøyteavtalen med oss, ble det sammen med 8 andre private veier på Lundåsen inngått en felles brøyteavtale med Heimdal Vaktemesterservice. Som forventet ble det noen innkjøringsproblemer og de fleste ble korrigert underveis, men fortsatt kan det skrapes dypere ned i veibanen for å unngå høye is voller til våren, spesielt i veikrysset.
Følges opp av ny leder. ***Ansv. Jo Ragnar/01.12.26***

4. Avstemming mellom Melhusbanken og Brønnøysundregisteret
Når det må utstedes en ny kontofullmakt mot Melhusbanken, er det kun den personen som er registrert som kontaktperson i Brønnøysund egisteret som evt. kan utstede en ny fullmakt. Pr. idag har kasserer denne fullmakten og leder kan endres uten at fullmakten påvirkes, så det er kun ved fullmakts endring man må påse at registrert kontaktperson utsteder fullmakten.

5. Leder/Nestleder/Kasserer for 2026/27
Leder: Jo Ragnar Tremoen (nr. 20)
Nestleder: Thomas Berge Mjølhus (nr. 22)
Kasserer: Gunhild Aas (nr. 12)

6. Andre saker
Strøsand fra gata: Det er ønskelig at det før neste års dugnad bestilles kosting av veien hos brøyter (Heimdal Vaktmesterservice) ***Ansv. Jo Ragnar/01.05.27***

Fellesarealet «Indianerplassen» i sør-enden av gata (G.nr. 178 Bruksnr. 152): Det ble opplyst på årsmøtet at dette fellesarealet er overskjøtet til tilstøtende 9 naboer. Dette er FEIL, da det i følge overskjøtelsesdokumentene som ble utsendt i 2010, er det 26 eiere av denne eiendommen, og alle disse skal ha mottatt de tinglyste dokumentene. Følgende 26 eiendommer er registrert som eier av denne eiendommen: Nordmyrvegen 12-50 og Lundåsen 1-7. Kopi av de overskjøtede dokumentene ligger under mappe **07 Felles areal** på vårt felles skyområde.

Regnskap 2025
for Fellesanlegg Nordmyrvegen 12-50

Periode: 01.01.2025-31.12.2025

Inntekter	**Inn**	**Ut**	**Merknader**
Innbetalinger fra medlemmer	70 000,00		Alle husstander betalt+ 1 innbet for 2024
Renteinntekter	490,00		
Sum Inntekter	***70 490,00***		
Utgifter			
Brøyting		36 873,75	
Henger		1 875,00	
Utlegg F. Drevland		2 083,50	Rep. av ryddesag
Gebyrer		12,00	
Sum Utgifter		**40 844,25**	
Overskudd		**29 645,75**	
Total	**70 490,00**	**70 490,00**	
Balanse			
Inngående balanse pr. 01.01.2025	233 107,47		
Overskudd	29 645,75		
Saldo Utgående balanse pr. 31.12.25	**262 753,22**		

Regnskap ført av: Gunhild Aas (Nr. 12)

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 178	Bnr: 168	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordmyrvegen 30 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Trondheim

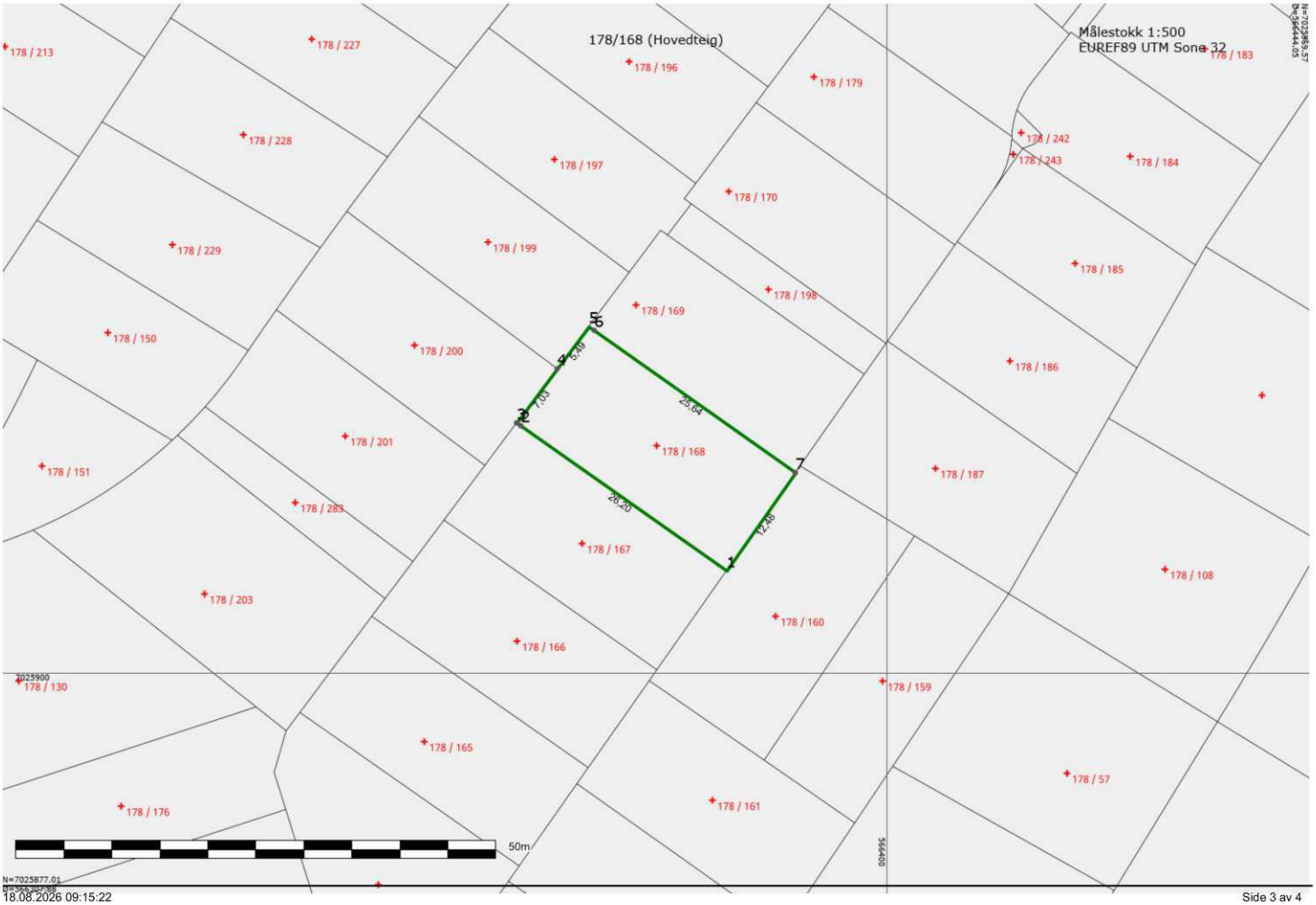
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**178**	**168**	**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 178/168
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


178/168 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
178 / 213
178 / 227
178 / 196
178 / 179
178 / 183
178 / 228
178 / 197
178 / 242
178 / 243
178 / 184
178 / 170
178 / 229
178 / 199
178 / 185
178 / 198
178 / 169
178 / 150
178 / 200
178 / 186
5.49
7.03
28.64
178 / 201
178 / 168
178 / 151
178 / 187
26.20
12.48
178 / 283
178 / 167
178 / 108
178 / 203
178 / 160
178 / 166
7025900
178 / 130
178 / 159
178 / 165
178 / 57
178 / 176
178 / 161
50m
566400
N=7025877.01
18.08.2026 09:15:22

Areal og koordinater

Areal: 331,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7025923,59 Øst: 566376,04

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7025910,59	566383,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,20	Ikke hjelpelinje		11	
2	7025925,68	566361,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,52	Ikke hjelpelinje		11	
3	7025925,98	566361,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,03	Ikke hjelpelinje		11	
4	7025931,60	566365,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,49	Ikke hjelpelinje		11	
5	7025935,99	566368,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,70	Ikke hjelpelinje		11	
6	7025935,59	566369,53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			25,64	Ikke hjelpelinje		11	
7	7025920,80	566390,48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			12,48	Ikke hjelpelinje		11	

R 225g, d.v. 141/90 R 225g

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR NORDMYRVEGEN PÅ LUNDÅSEN,GNR.177,BNR.555 OG GNR 178, BNR 136 OG 152.

Plandato	10.11.1989
Dato for siste revisjon av plankartet	12.06.1990
Dato for siste revisjon av reg.bestemmelser	19.06.1990
Stadfestingsdato for plan m/bestemmelser	

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensene på plankartet.

Området reguleres til følgende formål: (Nr. i samsvar med plankartet).

1. BYGGEOMRÅDER - områder for boliger
2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER - veger
7. FELLESOMRÅDER - felles avkjørsler og lekeplasser

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boligområder

1.1.1 De viste boligområder skal disponeres til småhusbebyggelse, med de etasjetall som står angitt på plankartet.

Boliger merket med S på plankartet bør oppføres med underetasje, som kan innredes til boligrom i samsvar med byggeforskriftene.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25° og 40°. Hus i samme gruppe skal ha tilnærmet samme takvinkel. Boligrom i loftetasje skal kunne innredes i samsvar med byggeforskriftene.

Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 meter, unntatt ved front av underetasje.

1.1.2 Husene skal planlegges slik at det blir plass for minst 1 garasje eller carport og 1 oppstillingsplass for hver bolig.

Garasjer/carporter skal tilpasses bolighusene i form, materialvalg og fargebruk.

1.1.3 Bolighus og/eller garasjer skal kunne plasseres i en avstand av 0,5 meter til nabogrense, i samsvar med reguleringsplanen.

1.1.4 Tomteutnyttelsen skal ikke overstige 40%.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

3.1 Trafikkområdene skal opparbeides til kjøreveger som vist på plankartet.

3.2 Vegskjæringer og -fyllinger skal arronderes, tilsåes, beplantes og behandles som en naturlig del av den tomten de tilhører.

7. FELLESOMRÅDER.

7.1 Felles avkjørsler

7.1.1 Felles avkjørsler skal oparbeides til adkomstveger som vist på plankartet.

7.1.2 Felles avkjørsel A skal være felles for Nordmyrv. 12-50

7.1.3 Felles avkjørsel B skal være felles for Nordmyrv. 71,73, 75 og 77.

7.2 Felles lekeplasser

7.2.1 Felles lekeplasser skal opparbeides som vist på plankartet, og samtidig med de øvrige kommunaltekniske anlegg i området.

7.2.2 Felles lekeplass nr. 2 skal være felles for Nordmyrv. 12-50 og Lundåsen 1-7 og de tomtene som grenser til lekeplassen.

7.2.3 Felles lekeplass nr. 6 skal være felles for Nordmyrv. 58-66 og 61-79.

7.2.4 Felles lekeplass nr. 7 skal være felles for Nordmyrv. 68-84.

9. GENERELLE BESTEMMELSER:

9.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

9.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

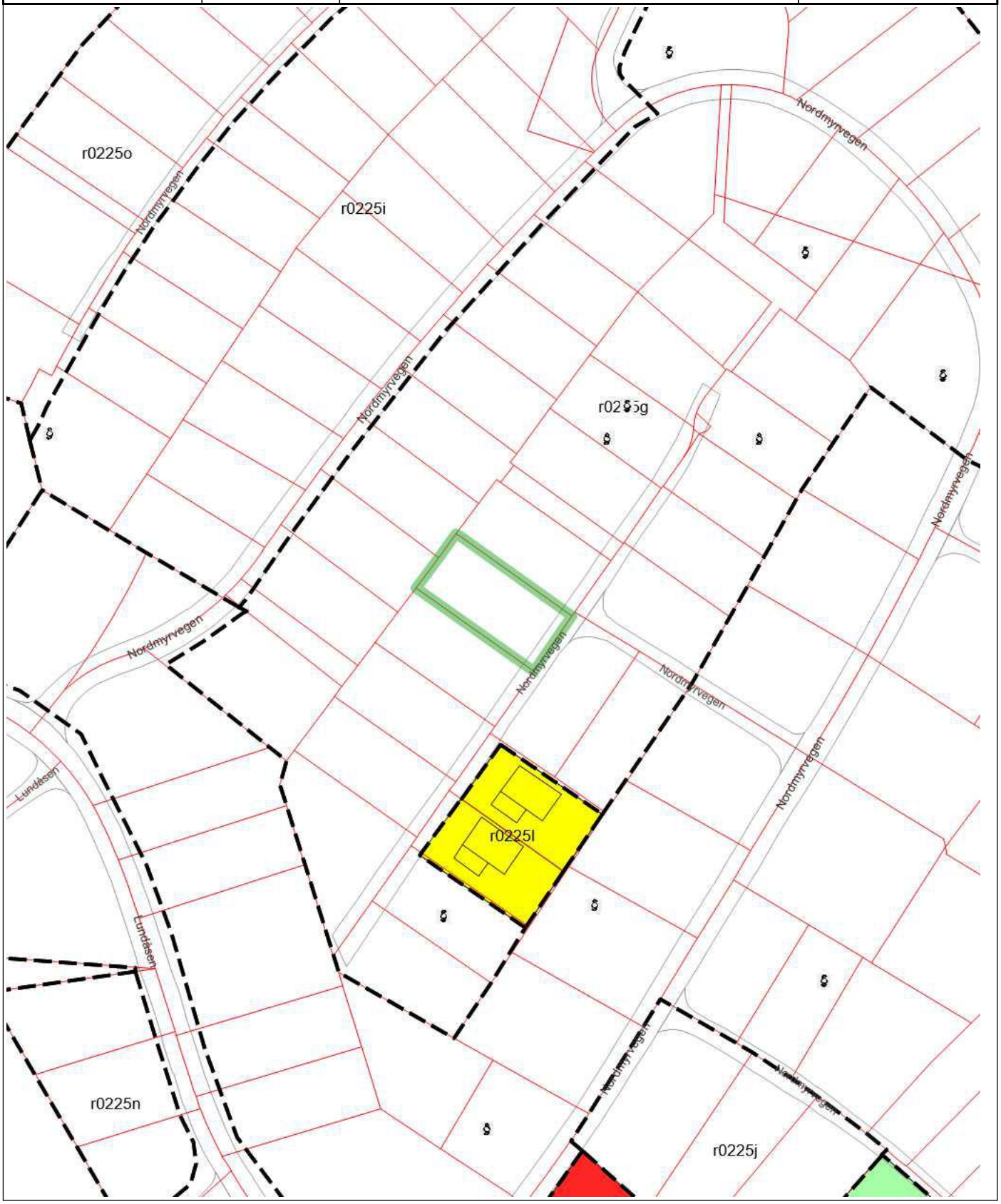
Teknisk avdeling
Plankontoret

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 178	Bnr: 168	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordmyrvegen 30 7089 HEIMDAL			
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


RpFormålGrense


RpGrense


Regulert tomtegrense


Planlagt bebyggelse


Bolig


Offentlig bygg - barnehage


Park



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §35

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER TU = < 40 %
- BOLIGER TU = > 40 %
- FORRETNINGER, KONTORER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - kjørebane (inkl. skulder)
  - trafikkøyer, snuoppsig, skjæring/fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snuoppsig. o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG
- GATETUN

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- H — HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILUFTSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL, GÅRDSPLASS, ANNET

8. FORNYELSESOMRÅDER

- TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

- VANN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- avkjørsling av avkjørsel

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP A/S

Endret reguleringsplan / bebyggelsesplan for 30 tomter i Nordmyrvegen, Lundåsen,

7080 HEIMDAL

Oppdrag nr. 8438 R

ROLF JOHANSSON MNFA

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:		
Nr.	DATO	Nr.	DATO	Kap.
		68 a	15.12.1989	gf
		68 b	27.04.1990	gf
		68 c	08.1990	gf

Endr. Largort nr.14
Form. og inngang
Tyttan Vestplass 9

MÅLESTOKK: 1:500

REGULERINGSPLAN nr. 225 g

TEGNING Original nr. 68c

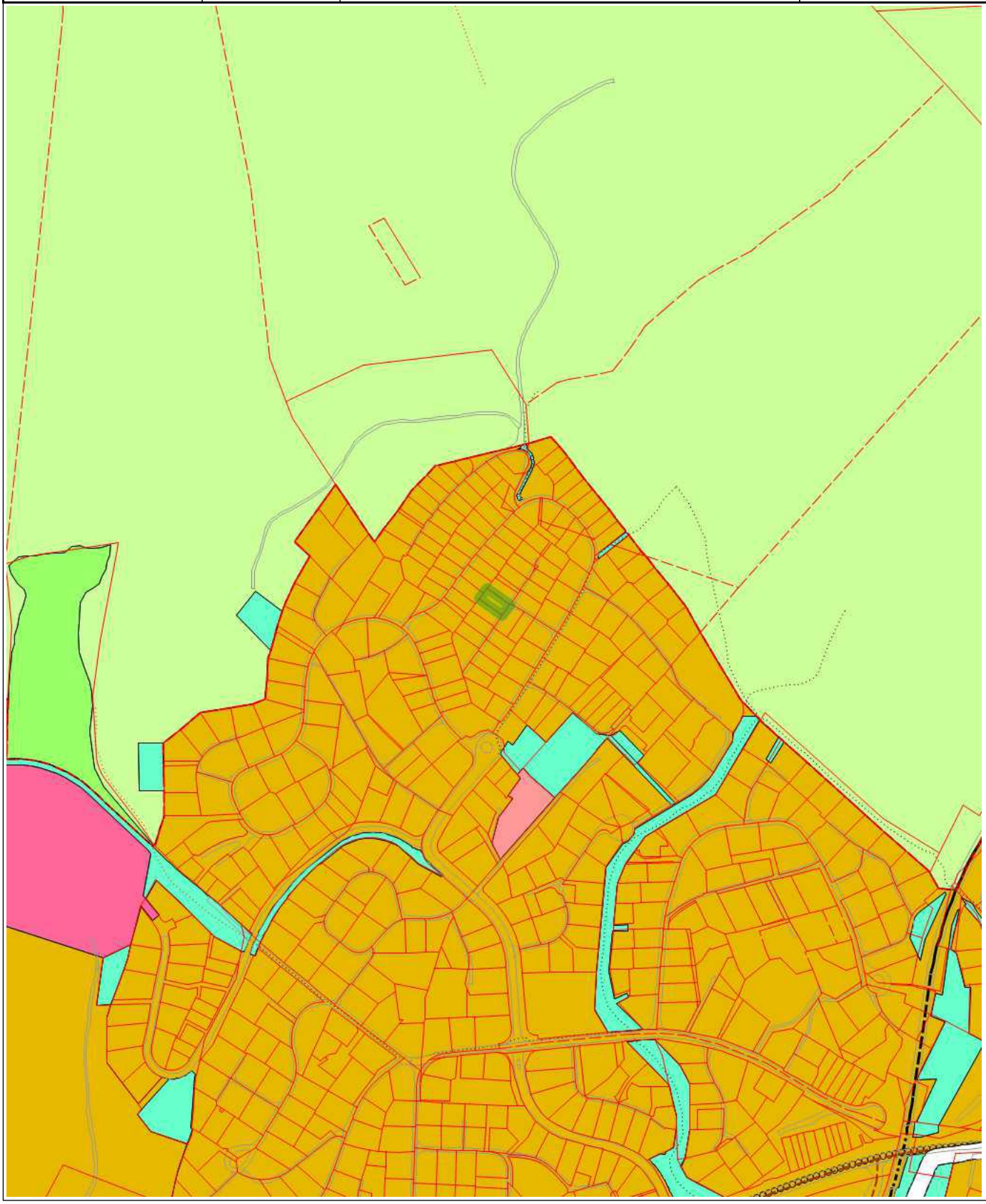
Dato 10.11.1989

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 178	Bnr: 168	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordmyrvegen 30 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

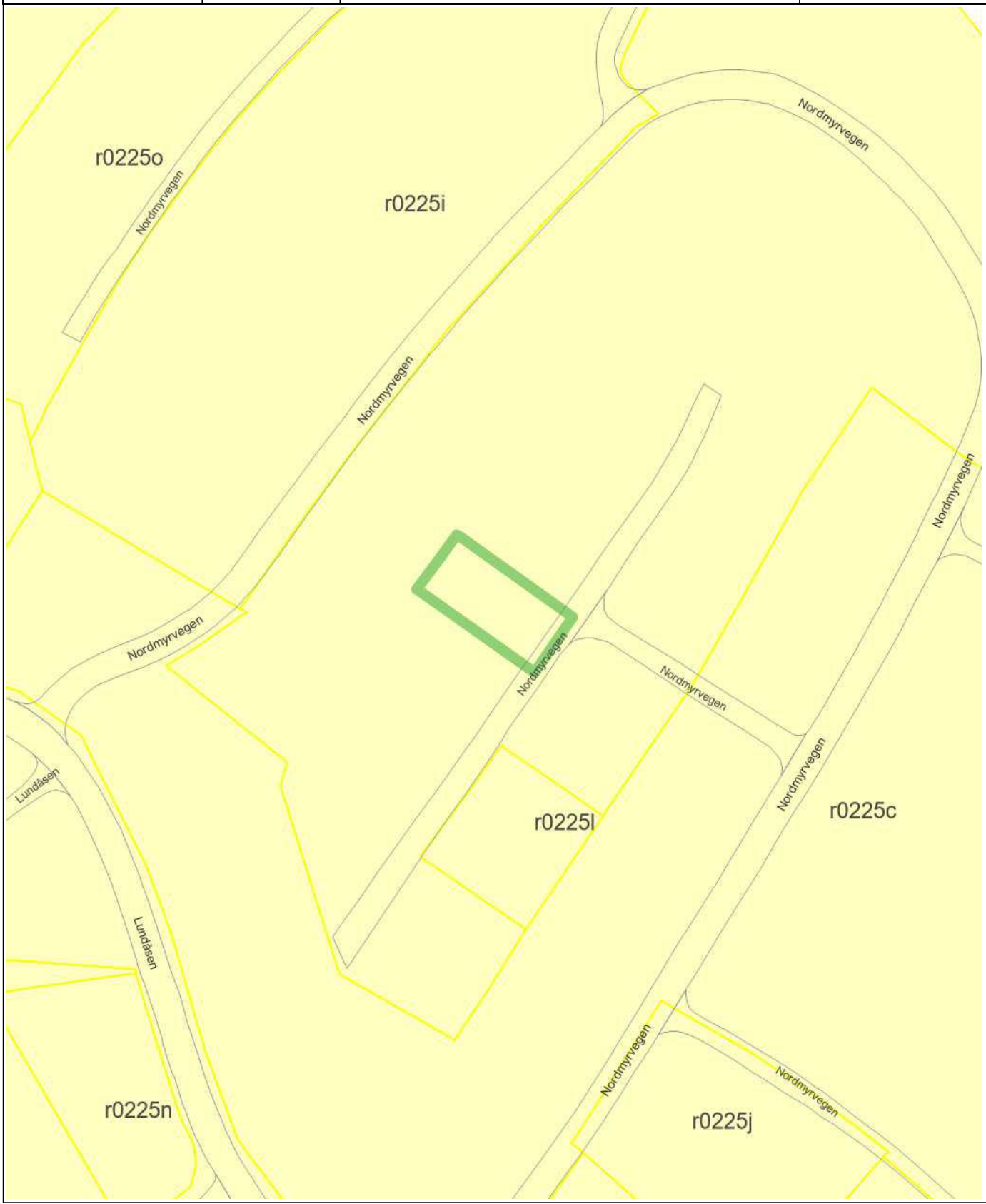


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 178	Bnr: 168	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordmyrvegen 30 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



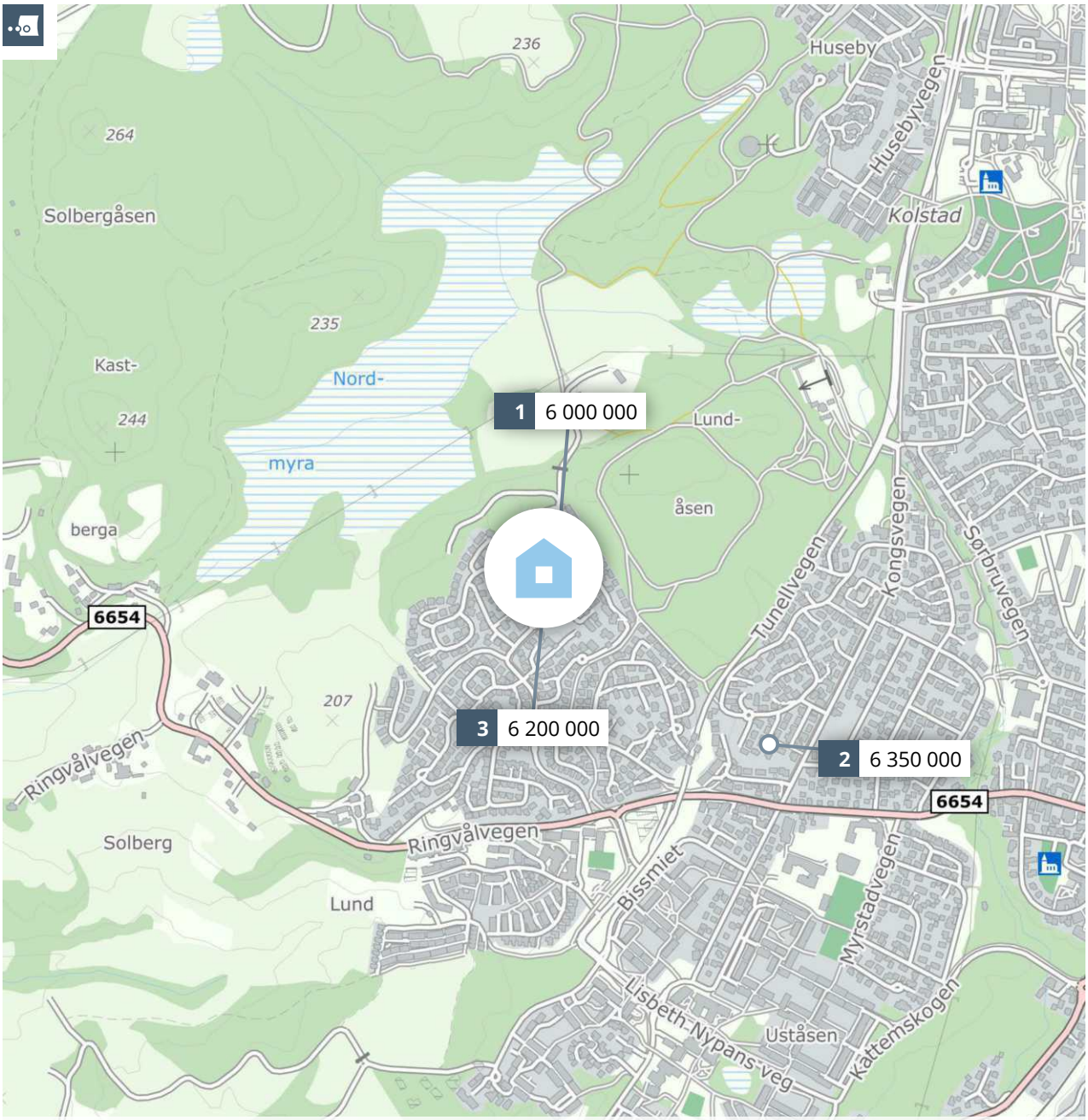
Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



Meglers verdivurdering

NORDMYRVEGEN 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 08.09.2026

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: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordmyrvegen 30, 7089 HEIMDAL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 178 BNR 168 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HEIMDAL 11

Verdivurdert til

6 390 000

-	6 390 000	38 494
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	166 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					332 m²	
Byggeår					1990	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

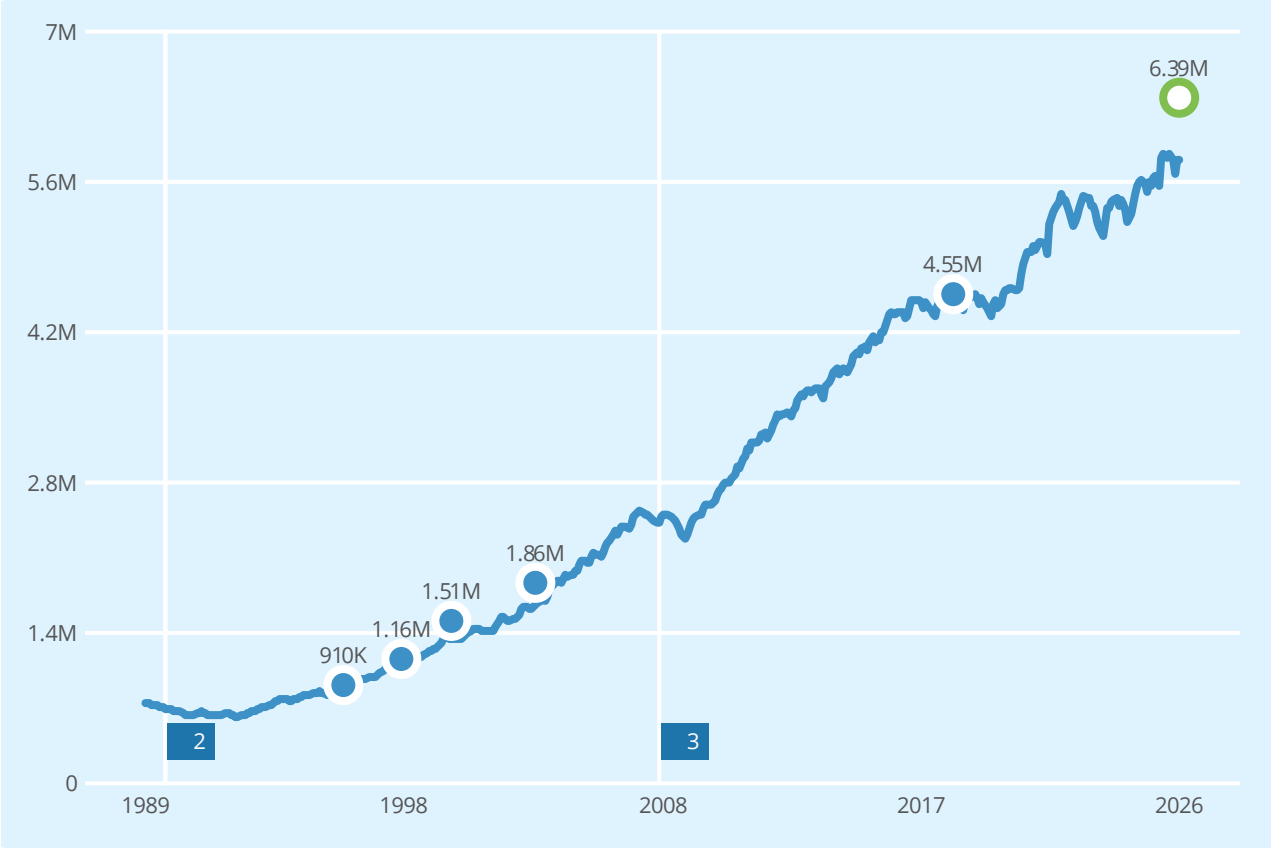
Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordmyrvegen 66				28.08.2026	6 190 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**45 455**
	132 m²	1991	426 m²	4 sov						
2	John P. Kroglunds veg 28				25.08.2026	6 350 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**33 598**
	189 m²	1981	617 m²	4 sov						
3	Nordmyrvegen 4				17.02.2026	5 290 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**42 177**
	147 m²	1993	542 m²	3 sov						

Stilren og innholdsrik enebolig med svært familievennlig beliggenhet i en trafikkstille blindvei.Flott hage og terrrasser.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.06.2024		04.06.2024	-	2 700 000	-	2 700 000	4
28.07.2018	08.08.2018	05.12.2018	4 550 000	4 550 000	0	4 550 000	
16.07.2003	07.08.2003	15.09.2003	1 790 000	1 860 000	-	1 860 000	
29.08.2000		29.08.2000	-	1 510 000	-	1 510 000	
05.10.1998		05.10.1998	-	1 160 000	-	1 160 000	
16.09.1996		16.09.1996	-	910 000	-	910 000	
11.06.1990		11.06.1990	-	180 000	-	180 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart. Andel av hjemmel pga samlivsbrudd. Ytterligere oppgradert (overflater stue og soverom) etter handelen.

5 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i HEIMDAL 11 grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

11.3M
11.0M
10 600 000 Prisantydning i snitt
10.4M
10.1M
9.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
14
dager

Eneboliger solgt i HEIMDAL 11 grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

6.9M
6.8M
6 731 000 Salgspris i snitt
6 635 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.4M
6.3M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 3% over prisantydning

Analyse m²-priser

38 494 Nordmyrvegen 30 Totalpris 6 390 000
36 694 HEIMDAL 11 grunnkrets i snitt siste 12 mnd
30 977 Heimdal bydel i snitt siste 12 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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordmyrvegen 30, 7089 Heimdal
Gnr. 178, Bnr. 168, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260219

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ 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.
