PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

# SAGPLASSVEGEN 81

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Plantegning

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra Grendelag

Byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sjekk gyldighet på rapport

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

## Enebolig

Adresse

## Sagplassvegen 81

## 7054 RANHEIM

## 5001/23/0/754/0/0

Rapportdato

16.08.2025

| | |
|---|---|
| TG 0 | 1 |
| TG 1 | 19 |
| TG 2 | 6 |
| TG 3 | 0 |
| TG IU | 2 |



**Befaring utført den 11.08.2025 av:**



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

# Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**

# Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

# Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

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

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

# Tilstandsgradene

## TG 0

### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

## TG 1

### Mindre eller moderate avvik

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

## TG 2

### Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

## TG 3

### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

## TG IU

### 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.

# Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

# Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

# Forutsetninger

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

# Formål

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

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

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

# Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

# Tilleggsundersøkelser

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

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

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

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

# Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

# Om boligen

**Adresse:** Sagplassvegen 81 , 7054, RANHEIM

**Matrikkel:** 5001/23/0/754/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 2001

**Tomt:** 412 $m^2$

**Type tomt:** BEST. GRUNNEIENDOM

**Hjemmelshaver(e):** Charlotte Eidissen, Geir Møllersen

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat, Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Hindringer på befaringsdagen

Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Begge bad totalrenovert i 2013 av tidligere eier. Inngangsparti påbygget i 2008 av tidligere eier. Kjøkken totalrenovert i 2018 av nåværende eier. Generelt overflate oppusset i 2018 av nåværende eier.

## Øvrig informasjon om oppdraget

# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

**1 Etasje**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 84 $m^2$ | 0 $m^2$ | 84 $m^2$ | 89 $m^2$ |

| Beskrivelse primærrom | Beskrivelse sekundærrom |
|---|---|
| Entre, gang, bad, stue, kjøkken. | |

**2 Etasje**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 43 $m^2$ | 5 $m^2$ | 48 $m^2$ | 48 $m^2$ |

| Beskrivelse primærrom | Beskrivelse sekundærrom |
|---|---|
| Stue, soverom. | 2 boder |

**Sokkel**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 54 $m^2$ | 20 $m^2$ | 74 $m^2$ | 78 $m^2$ |

| Beskrivelse primærrom | Beskrivelse sekundærrom |
|---|---|
| Gang, bad, vaskerom, 2 soverom. | Bod/teknisk, og 2 boder |

**Totalt areal**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 181 $m^2$ | 25 $m^2$ | 206 $m^2$ | 215 $m^2$ |

**Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.**

| 1 Etasje | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>84 $m^2$ | **BRA-e**<br>21 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>35 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Entre, gang, bad, stue, kjøkken. | **Beskrivelse av BRA-e**<br>Garasje | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal**<br>Terrasse og balkong. |

| 2 Etasje | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>48 $m^2$ | **BRA-e**<br>0 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Stue, soverom og 2 boder | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |

| Sokkel | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>74 $m^2$ | **BRA-e**<br>20 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Gang, bad, vaskerom, 2 soverom samt 2 boder og bod/teknisk. | **Beskrivelse av BRA-e**<br>Bod | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |

| Sum areal | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>206 $m^2$ | **BRA-e**<br>41 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal**<br>35 $m^2$ |

| **BOLIGENS TOTALE BRA** (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |
|---|
| **BRA**<br>247 $m^2$ |

**Merknader om areal: GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: Loftstue, soverom og 2 boder Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Trolig tilhørende bod til leiligheten, denne ble ikke målt da undertegnede ikke vet hvor den ligger. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.**

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

# Oppsummert

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

## 6 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

**Drenering:** Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

**Rom under terreng:** På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

**Vinduer / dører:** Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer. TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder.

**Bad sokkel - Totalvurdering av overflater:** TG2 settes da det ble observert bomlyd i flis på gulv.

**Vaskerom - Totalvurdering av overflater:** TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

**Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

## 0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

## 2 Bygningsdeler med TG IU TG IU

**Bad 1 etasje - Totalvurdering av fuktsøk:** Det er ikke utført fuktmåling via hulltaking da vegg fra tilstøtende rom har med stor sannsynlighet skjult el og rør anlegg og risikoen for og treffe dette er stor.

**Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk:** Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

# 1 Dokumentasjon

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

**Kommentar:**
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

**Når ble egenerklæringen signert?**
04.08.2025 og 08.08.2025

# 2 Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 16.05.2008 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**
Ja

**Kommentar:**
Det er fremlagt ferdigattest datert 03.06.2002
Det er fremlagt ferdigattest for tilbygg datert 19.09.2008

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

# 3 Grunnmur / fundamenter

TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

**Type fundament/grunnmur:**
Støpt grunnmur, Støpt plate på mark

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

**Totalvurdering av grunnmur og fundament**

**Kommentar:**
Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

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

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

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**
Nei

**Er det synlig grunnmursplast og topplist?**
Ja

**Er det terrengfall fra grunnmur?**
Ja

**Er takvann ledet bort fra bygning?**
Ja

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Ny drenering kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

**Levetid:**

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

**Er det påforede yttervegger?**
Ja

**Er det oppforede gulv?**
Nei

**Er det etablert fuktsikring?**
Ja

**Er det synlige tegn til fukt?**
Nei

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

**Kommentar:**
Konstruksjonen er inspisert i bod med åpen konstruksjon.

**Er rommet ventilert?**
Ja

**Totalvurdering av rom under terreng**

**Kommentar:**
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

# 6 Yttervegger / fasader

TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**
Nei

**Fasade**
Liggende trekledning

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

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**
Nei

**Musetetting?**
Ja

**Lufting av kledning?**
Ja

**Totalvurdering av yttervegger**

**Levetid:**

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

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

**Generell beskrivelse av vinduer**
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Det er registrert datostemplinger fra: 2024

**Ble det registrert punkterte glass?**
Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**
Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene.
Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer.
TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Bytte av vinduer kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

**Levetid:**

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

# 8 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**
Etablert balkong på bakside med utgang fra stue
Etablert terrasse på fremside med belegningsstein.

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**
Nei

**Er det etablert rekkverk?**
Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**
Nei

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**
Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse**

**Kommentar:**
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet.
Rekkverk på balkong er under dagens krav, TG2 på dette.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

**Levetid:**

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

## 9 Takkonstruksjon

TG 1

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

**Takkonstruksjon:**
Saltak

**Inspisert fra:**
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

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

**Totalvurdering av takkonstruksjon**

**Kommentar:**
TG 1:TG 1:Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg. Det ble foretatt en visuell inspeksjon av himling i loftsetasjen gjennom luke i knevegger. ingen tegn på svikt eller kondens observert.

## 10 Loft

TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

**Er loftet innredet?**
Ja

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**
Nei

**Er konstruksjonen inspisert?**
Nei

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?**
Nei

**Totalvurdering av loft**

**Kommentar:**
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

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

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**
Nei

**Inspisert fra:**
Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**
Betongstein

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?**
Nei

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**
Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

**Kommentar:**
Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Taktekkingen er fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på at gradrenner er spesielt utsatt for skader ved store snømengder/snøsmelting og er ofte årsak til vannlekkasjer. Visuell kontroll fra bakkenivå. Det ble ikke observert tegn til skader eller avvik på befaringen.
TG2: Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen.

**Levetid:**

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

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

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

**Type renner/nedløp:**
Plastbelagt stål

**Totalvurdering av renner og nedløp**

**Kommentar:**
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

# 13 Bad 1 etasje

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Bad ble totalrenovert i 2013.
Eier kan fremlegge dokumentasjon på arbeid utført.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**
Ja

**Kommentar:**
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.
Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

## Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere.
På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Nei

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

**Totalvurdering av overflater**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

# Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

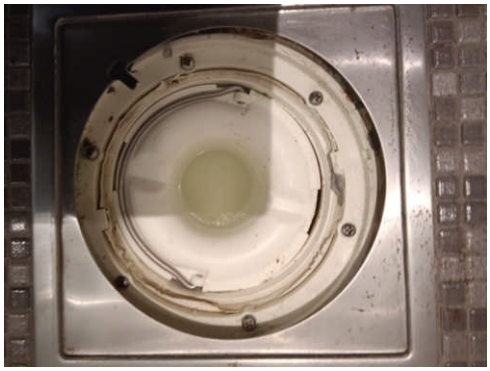
**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

**Bilde**





**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

**TG 1**

**Kommentar:**
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.
Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

**Levetid:**

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

**Sanitærutstyr:**
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

**Levetid:**

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

**Kommentar:**
Det er ikke utført fuktmåling via hulltaking da vegg fra tilstøtende rom har med stor sannsynlighet skjult el og rør anlegg og risikoen for og treffe dette er stor.

## Fuktsøk

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG IU

**Kommentar:**
Det er ikke utført fuktmåling via hulltaking da vegg fra tilstøtende rom har med stor sannsynlighet skjult el og rør anlegg og risikoen for og treffe dette er stor.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

# 14 Bad sokkel

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Flis på gulv og vegg samt malte plater, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Bad ble totalrenovert i 2013.
Eier kan fremlegge dokumentasjon på arbeid utført.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**
Ja

**Kommentar:**
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.
Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

## Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere.
På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Ja

**Kommentar:**
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft
mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

**Totalvurdering av overflater**

TG 2

**Kommentar:**
TG2 settes da det ble observert bomlyd i flis på gulv.

**Levetid:**

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

# Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da Badekar er etablert over.

---

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

---

**Bilde**





---

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 1

**Kommentar:**
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.
Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

---

**Levetid:**

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

---

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Det observeres riss i emaljen på vask, dette anses som rent kosmetisk.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

**Sanitærutstyr:**
Vegghengt toalett, Badekar, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

**Levetid:**

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

**Kommentar:**
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

## Fuktsøk

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG 0

**Kommentar:**
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Videre undersøkelse for grunnen til bomlyd i flis.

# 15 Vaskerom

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Vinylbelegg på gulv, plater med strie på vegg, panel i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Nei

**Kommentar:**
Vaskerom fremstår som ved byggeår.

## Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Nei

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

**Totalvurdering av overflater**

TG 2

**Kommentar:**
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

**Levetid:**

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

## Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert plastsluk midt på gulvet.

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

**Bilde**



**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 2

**Kommentar:**
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

**Levetid:**

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.



## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

**Sanitærutstyr:**
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 1

**Kommentar:**
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

**Levetid:**

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

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

**Kommentar:**
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

## Fuktsøk

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG IU

**Kommentar:**
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Renovbering av vaskerommets overflater kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

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

**Type pipe:**
Element

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**
Nei

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

**Totalvurdering av piper/ildsteder**

**Kommentar:**
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

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

**Type:**
Tre/bjelkelag, Betong

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**
Nei

**Totalvurdering av etasjeskille**

**Kommentar:**
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

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

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

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

**Kommentar:**
Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn, manglende håndløper på vegg.

**Totalvurdering av trapp**

**Kommentar:**
Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn.
Manglende håndløper på vegg, TG2 på dette.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

**Levetid:**

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**
Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

**Generell beskrivelse av innredning**
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Plater på vegg over benkeplate.

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

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

**Levetid:**

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

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

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

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

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**
Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**
Vannbåren varme
Vedovn
Varmepumpe

**Ventilasjon:**
Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**
Bod i kjeller

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Boligen har balansert ventilasjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

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

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

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

**Type sikringer:**
Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

**Foreligger det samsvarserklæring?**
Ja

**Kommentar:**
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**
Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**
Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**
Nei

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**
Nei

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

SAGPLASSVEGEN 81 - 5001/23/0/754/0/0

**Bilde**




**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

**Kommentar:**
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget
Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

# Sagplassvegen 81

## Sokkel




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

# Sagplassvegen 81

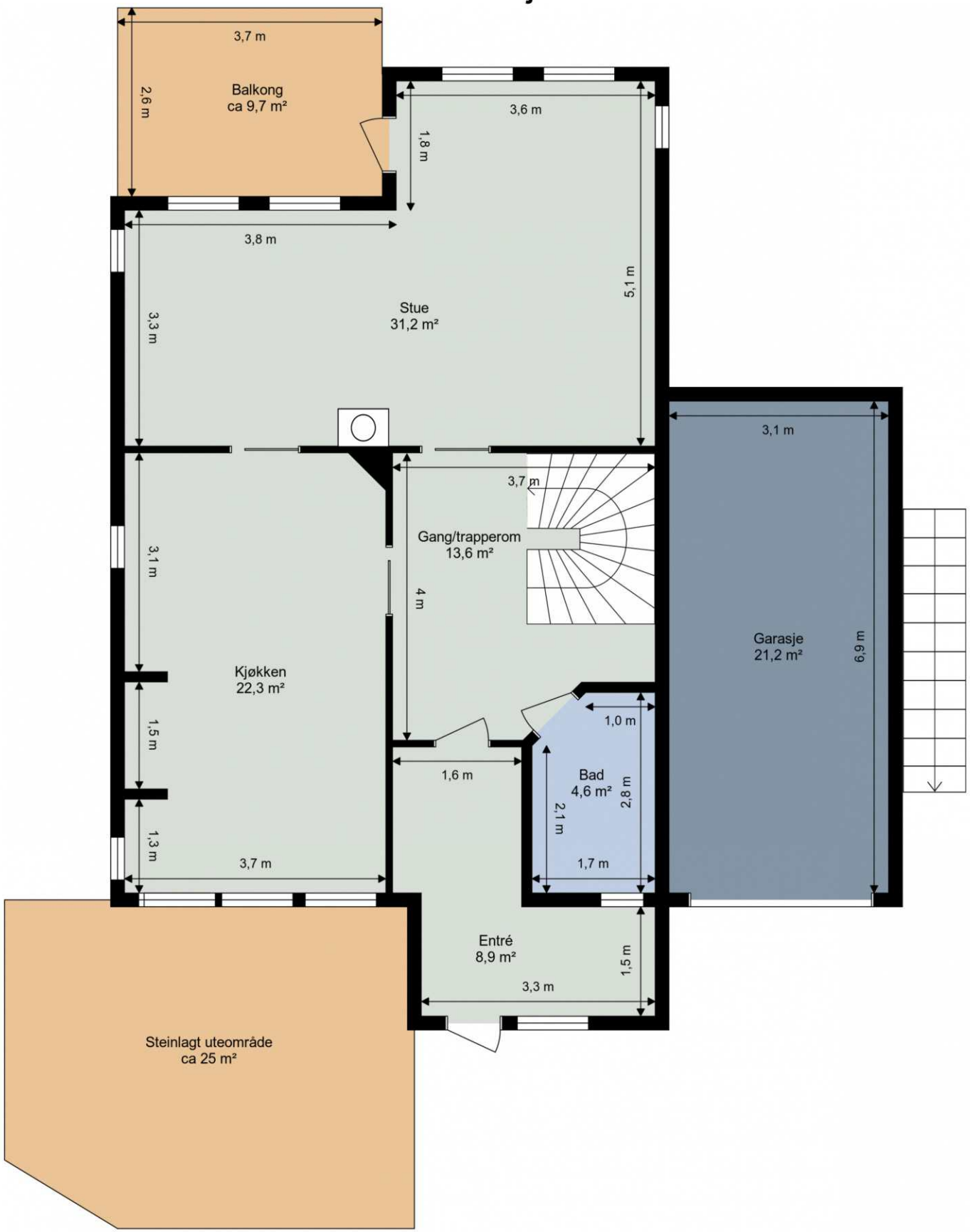
## 2. Etasje



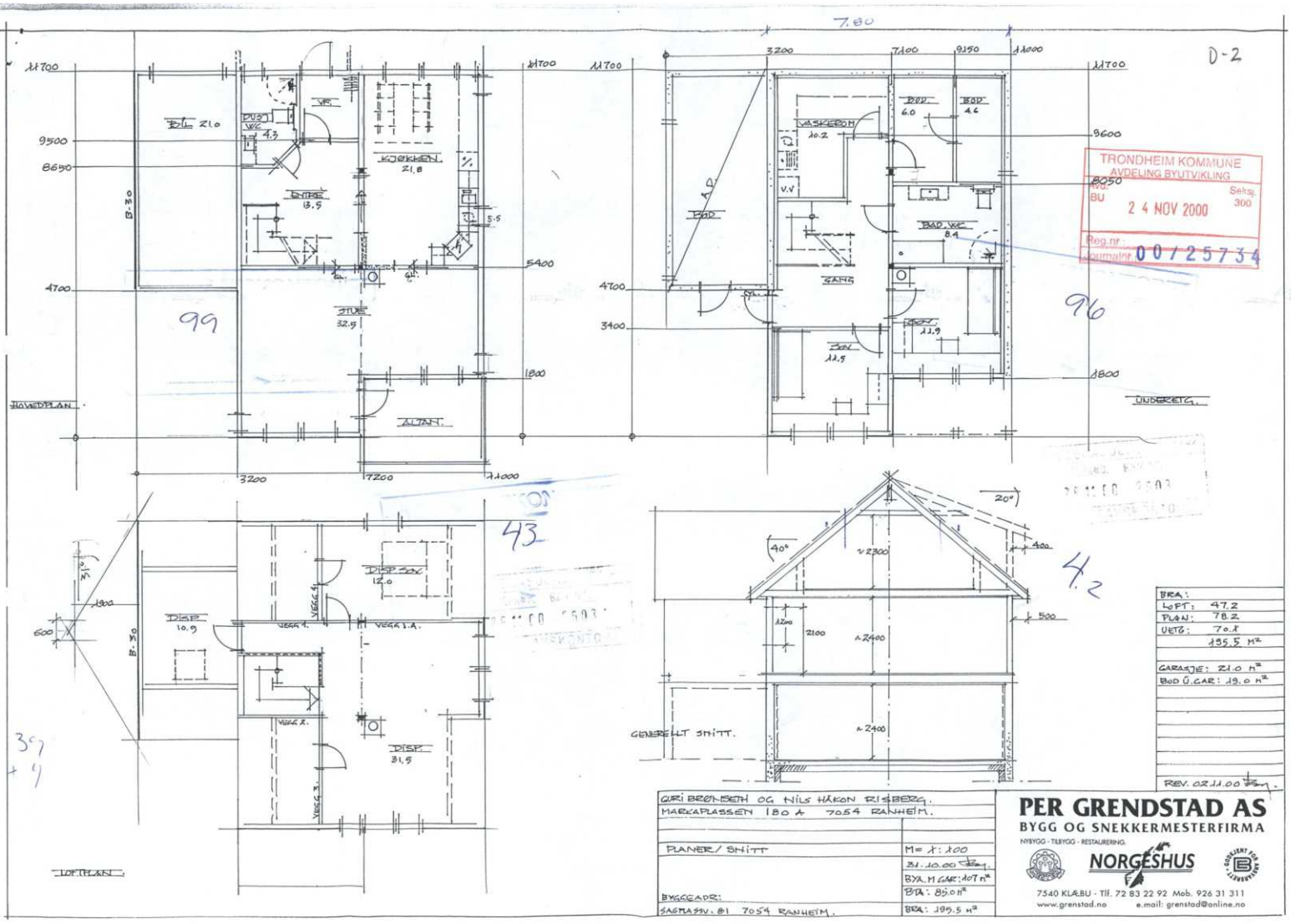

Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

# Sagplassvegen 81

## 1. Etasje




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




99

96

43

4.2

3.5 + 4

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Seksj. 300
BU
24 NOV 2000
Reg.nr.:
Journalnr. 00125734

D-2

| | |
|---|---|
| BRA: | |
| LOFT: | 47.2 |
| PLAN: | 78.2 |
| UETG: | 70.1 |
| | 195.5 M² |
| GARASJE: | 21.0 M² |
| BOD U.GAR: | 19.0 M² |

REV. 02.11.00

GURI BRØNMOEN OG NILS HÅKON RISBERG.
MARKAPLASSEN 180 A 7054 RANHEIM.

PLANER/SNITT

M= 1:100

31.10.00

BYA M GAR: 107 M²

BYGGADR:

BYA: 85.0 M²

SAGMASSV. 81 7054 RANHEIM.

BRA: 195.5 M²

**PER GRENDSTAD AS**
BYGG OG SNEKKERMESTERFIRMA
NYBYGG · TILBYGG · RESTAURERING
NORGESHUS
7540 KLÆBU · Tlf. 72 83 22 92 Mob. 926 31 311
www.grenstad.no e.mail: grenstad@online.no

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Benum & Johansen |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 164251013 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Geir Møllersen | Charlotte Eidissen |

| Gateadresse |
| --- |
| Sagplassvegen 81 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| RANHEIM | 7054 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251013

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Skiftet dusj . AS Rørlegger skiftet klosett |
| Arbeid utført av | K.Lund |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Utryddet i 2025 av Anticimex |

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nytt el opplegg ved nytt kjøkken . Nye spotter på begge bad og i gang. Nye utelys og lyslister. |
| Arbeid utført av | Elteam as |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Har el bil lader i garasje |

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251013

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251013

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251013

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Geir Møllersen | d4da93397996c81ff52c2f024e704e54d1af30e3 | 04.08.2025 16:07:28 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Charlotte Eidissen | 6bd382641d83c295a10e4a8907cfaffb12128d99 | 08.08.2025 15:26:03 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 164251013


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



INSPEKSJON SKADEDYR

# SAGPLASSVEGEN 81

## 7054 RANHEIM

## Referanse AX-575651

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Inspeksjonsselskap** | Anticimex AS | Inspeksjonsdato | 22.04.2025 |
| Avdeling | Nord | Rapport ved | Therese Knutshaug |
| Adresse | Vestre Rosten 85 | | |
| Poststed | 7075 Trondheim | | |
| E-post | kundeservice.nord@anticimex.no | | |
| Telefon | 41414128 | | |

Signatur inspektør

## Oppdragsgiver

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver | Forsikring If |
| Kontaktperson | |
| Referanse | AX-575651 |

## Anticimex

| | |
|---|---|
| Saksbehandler | Nord |
| E-post | kundeservice.nord@anticimex.no |
| Ordrenummer | 20196999 |
| Oppdragstype | Inspeksjon og bekjempelse |
| Inspeksjonsdato | 22.04.2025 |

## Objekt

| | |
|---|---|
| Objektnavn | GEIR MØLLERSEN |
| Adresse | SAGPLASSVEGEN 81 |
| Poststed | 7054 RANHEIM |
| Kontaktperson | GEIR MØLLERSEN |
| E-post | gmollersen@gmail.com |
| Telefon | 92408128 |
| Bolignummer | |
| Beboer | |
| Tilstede | Geir Møllersen |

## Bygning

| | |
|---|---|
| Bygningstype | Enebolig |
| Byggår | |
| Antall etasjer | |
| Etasjeskiller | Trebjelkelag |
| Yttervegger | Tre |
| Loft | |
| Grunn | |
| Brukes av | |
| Annet | |

# Rapporten gjelder skjeggkre.

## Om skadedyret

Skjeggkre (Ctenolepisma longicaudata) ble først registrert i Norge i 2013, men hadde nok da vært her noen år allerede. De har i løpet av de siste årene blitt meget vanlige i bygninger i Norge. For å kunne formere seg trenger skjeggkreet områder i konstruksjonen hvor det er en relativ luftfuktighet på minimum 60%, nymfene holder seg i nærheten av disse. De lever av matrester, døde insekter, planterester, papir, mugg og ting de kan finne i støv. Skjeggkre kan leve i opptil 7 år, og legger ikke egg før de er 3 år gamle. Kroppen kan bli 20 mm lang, i tillegg har de lange haletråder og antenner. De gjør normalt ingen skade, men oppleves som sjenerende.

## Om oppdraget

, Skade meldt: 09.04.25, Skadested: SAGPLASSVEGEN 81, Polisenr: , Oppstartsdato for polise: 05.03.21, Eventuell egenandel: 2,000, Saksnr.:

## Informasjon fra kunde

Kunde observerer skjeggkre i flere rom i alle etasjer.

## Observasjoner på stedet

Det observeres skjeggkre i flere rom. Bestand spredt seg i alle 3 etasjer.

## Vurdering

Vurderes til at en behandling med forgiftet åte er hensiktsmessig for å bli kvitt skjeggkre.

## Utførte tiltak

Det ble punktlagt med Advion Ant gel på aktuelle steder i alle boligrom i 3 etasjer.

## Hva skal skje videre

Det forventes godt resultat av forgiftet åte, vedvarer problemet etter 6 måneder kan kunde ta kontakt med Anticimex om ønskelig.  Saken avsluttes inntil videre.

## Status

Oppdraget ansees som ferdig og vil bli avsluttet. Kontakt Anticimex ved spørsmål.

PROTOKOLL SKADEDYR

# SAGPLASSVEGEN 81

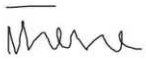
## 7054 RANHEIM

### Objekt

| | |
|---|---|
| Objektnavn | GEIR MØLLERSEN |
| Adresse | SAGPLASSVEGEN 81 |
| Poststed | 7054 RANHEIM |
| Kontaktperson | GEIR MØLLERSEN |
| E-post | gmollersen@gmail.com |
| Telefon | 92408128 |
| Bolignummer | |
| Beboer | |
| Tilstede | Geir Møllersen |

### Anticimex

| | |
|---|---|
| Avdeling | Nord |
| Adresse | Vestre Rosten 85 |
| Poststed | 7075 Trondheim |
| E-post | kundeservice.nord@anticimex.no |
| Telefon | 41414128 |
| Ordrenummer | 20196999 |
| Referanse | AX-575651 |
| Inspeksjonsdato | 22.04.2025 |
| Rapport ved | Therese Knutshaug |



Signatur inspektør

### Om oppdraget

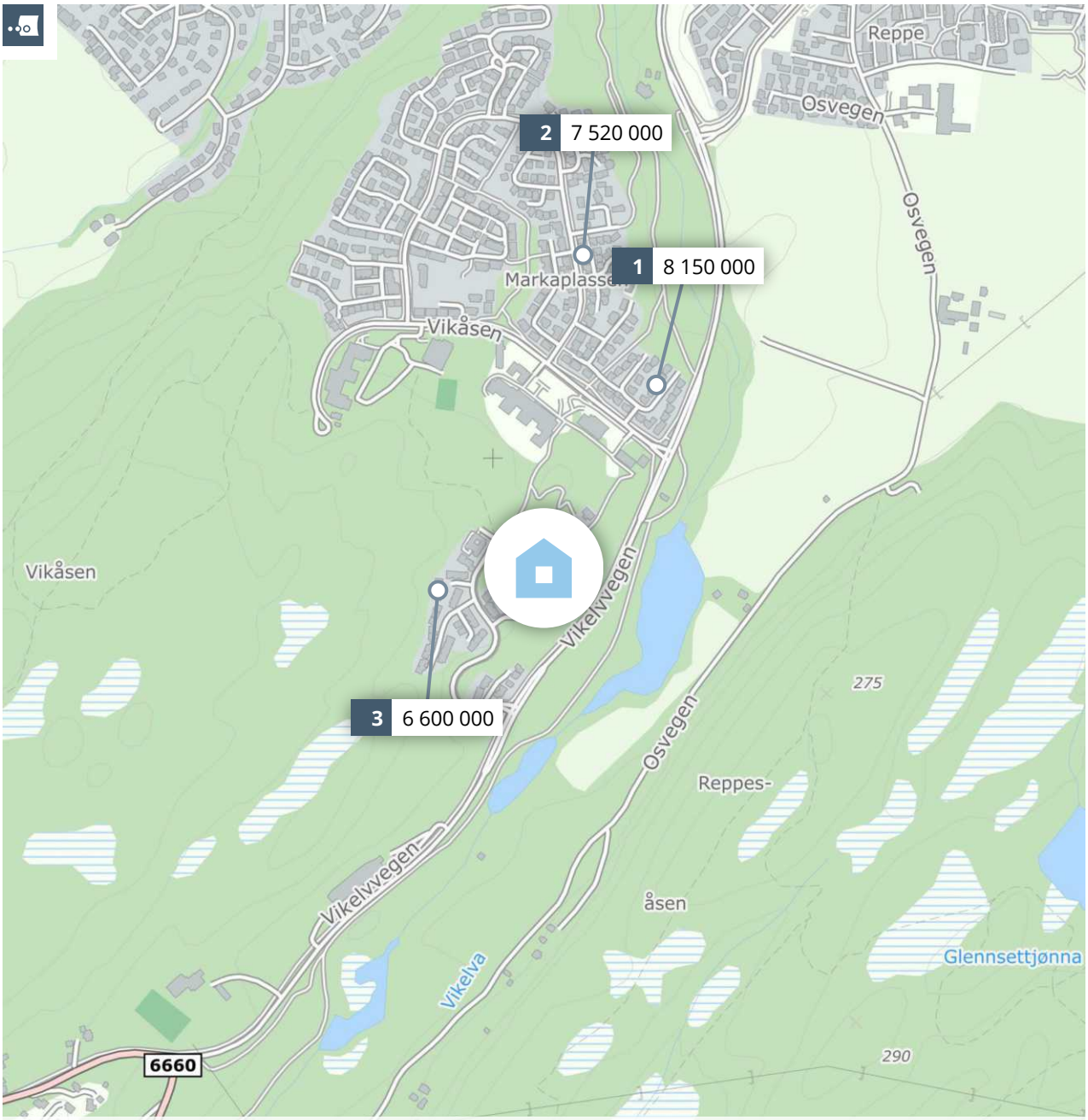
, Skade meldt: 09.04.25, Skadested: SAGPLASSVEGEN 81, Polisenr: , Oppstartsdato for polise: 05.03.21, Eventuell egenandel: 2,000, Saksnr.:

## Om bekjempelsen

| | |
|---|---|
| Utført bekjempelse mot følgende type skadedyr | Skjeggkre |
| Bruk av kjemiske midler ved dette besøket | Ja. Valgte tiltak og middel er vurdert i henhold til substitusjonsprinsippet og anses i dette tilfellet å være hensiktsmessig. |
| Kjemisk bekjempelse pågår i åtestasjoner | Nei |
| Lokalene kan tas i bruk | Umiddelbart |
| Skriftlig beskjed om forebyggende tiltak | Nei. Bare muntlig. |
| Nabovarsel levert | Nei - Bekjempelsen er vurdert til ikke å berøre/påvirke naboer og andre. |
| Status og oppfølging | Oppdraget ansees som ferdig og vil bli avsluttet. Kontakt Anticimex ved spørsmål. |

| Metode og midler | Mengde |
|---|---|
| AX10139 Advion Cochroach Gel [G] | |

*Produktdatablad for kjemikaliene finnes på www.ecoonline.no*




# Meglers verdivurdering
# SAGPLASSVEGEN 81

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 16.08.2025

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: Rune Larsson.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

# Sagplassvegen 81, 7054 RANHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 23 BNR 754 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS RANHEIM 18

Verdivurdert til

# 7 790 000

| - | 7 790 000 | 37 816 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 206 m² | 41 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 412 m² | |
| Byggeår | | | | | 2001 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Vikåsen 21<br>208 m² 1989 426 m² 4 sov | 21.11.2024 | 7 490 000 | **8 150 000** | 0 | 8 150 000 | **39 183** |
| 2 Markaplassen 65<br>187 m² 1988 244 m² 5 sov | 29.06.2024 | 7 490 000 | **7 520 000** | 0 | 7 520 000 | **40 214** |
| 3 Sagplassvegen 60<br>159 m² 1989 323 m² 4 sov | 22.09.2021 | 6 600 000 | **6 600 000** | 0 | 6 600 000 | **41 509** |

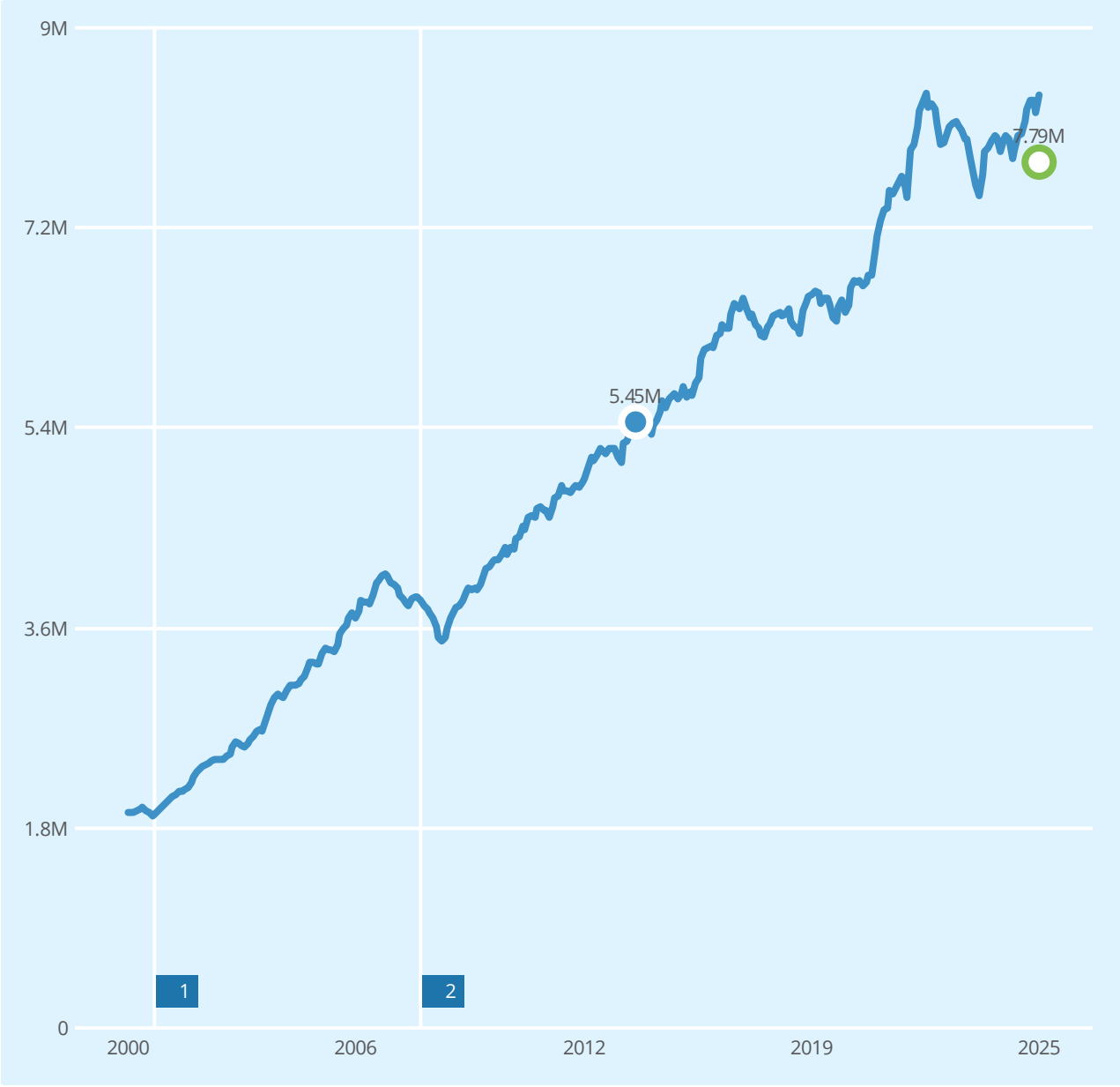
Se salgsoppgave

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Tilbygg enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.05.2014 | 28.05.2014 | 21.08.2014 | 5 290 000 | 5 450 000 | - | 5 450 000 | |
| 22.01.2001 | | 22.01.2001 | - | 300 000 | - | 300 000 | 3 |

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

# Eneboliger til salgs i 7054 RANHEIM nå

**4**
eneboliger til salgs

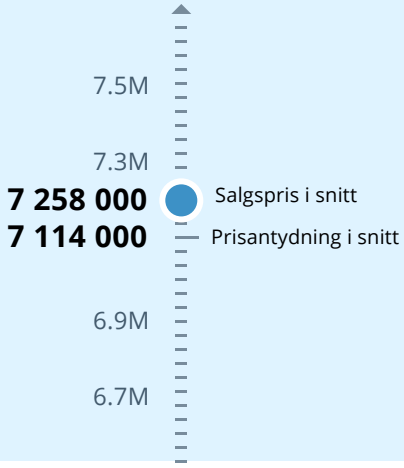



Annonsene har i snitt ligget ute i

**88**
dager

# Eneboliger solgt i 7054 RANHEIM siste 9 mnd

**14**
eneboliger solgt

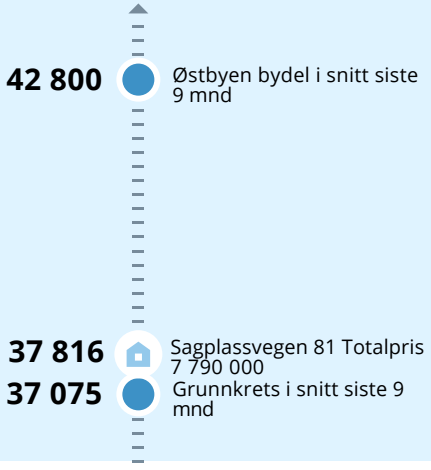



Solgt i snitt i løpet av

**19**
dager

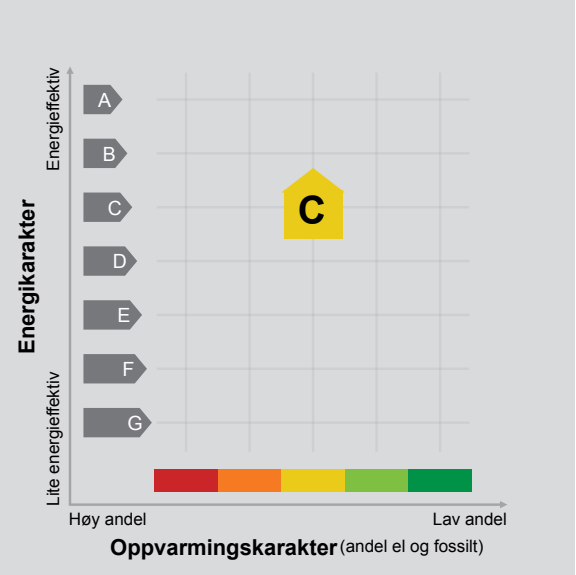
for 1.4% over prisantydning

# Analyse m²-priser



# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Sagplassvegen 81 |
| Postnummer | 7054 |
| Sted | RANHEIM |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 23 |
| Bruksnummer | 754 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 21030538 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-156053 |
| Dato | 16.08.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk 35 780 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 34 985 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 600 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 2001 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 181 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Godkjent 22. mars 2017

# Vedtekter for Midtre Sagplassen Grendelag

## §I Navn

Foreningens navn er: Midtre Sagplassen Grendelag

## §2 Formål og virkemidler

Foreningens formål er å være et samlende forum for alle som har bolig i Midtre Sagplassen Grendelags boligområde, bl.a. ved a forestå drift og vedlikehold av fellesarealer og de fellesanlegg som eies av medlemmene slik dette følger av regulerings- og bebyggelsesplan.

Med fellesareal menes det totale areal for Midtre Sagplassen Grendelags boligområde (herunder bl.a. lekeplasser, ballplasser, kjøreveier, gjesteparkeringsplasser ol.) fratrukket de arealer som er tilskjøtet boligen.

Med fellesanlegg menes bl.a. vann- og avløpsledninger fra privat tilkoblingspunkt og fram til det kommunale nett når disse anlegg ikke ligger på de private parseller.

## §3 Juridisk person. Begrenset gjeldsansvar

Foreningen er en selveiende og fritt stående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

## §4 Medlemmer

Pliktige medlemmer av grendelaget, er de som til enhver tid er boligeiere i Midtre Sagplassen Grendelags boligområde. Boligeiere som er organisert gjennom borettslag er medlemmer av grendelaget gjennom borettslaget iht. antall boliger i borettslaget og representeres i grendelaget ved borettslagets styreleder.

## §5 Kontingent og fellesutgifter

a) Medlemmene plikter å delta i vedlikehold og drift av fellesarealer og fellesanlegg. jfr. §2, bl.a. ved betaling av kontingent. Kontingenten fastsettes av årsmøtet og betales forskuddsvis iht. forfall. Ved purring belastes omkostninger medlemmet. Manglende innbetalt medlemsavgift vil ved eierskifte bli belastet ny eier. Den årlige kontingent skal primært dekke:

- snøbrøyting og strøing
- vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg
- administrasjon
- daglig drift og vedlikehold bør iden utstrekning det er mulig, overlates de enkelte tungrupper/byggetrinn

b) Styret iverksetter tiltak som nevnt i punkt a), ovenfor og avgjør om de skal utføres ved dugnad og/eller ved utlikning av utgiftene.

# §6 Årsmøte

Foreningens høyeste myndighet er årsmøtet som holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Årsmøtet innkalles av styret med minst 1 måneds varsel, direkte til medlemmene. Forslag som skal behandles på årsmøtet, må være innkommet styret senest 2 uker før årsmøtet. Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene minst 1 uke før årsmøtet.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Borettslagenes ledere representerer og stemmer for det antall boliger borettslagene består av. Årsmøtet ledes av valgt ordstyrer. Ordstyreren trenger ikke være medlem av foreningen.

På årsmøtet kan det ikke behandles forslag som ikke er oppført på sakslisten, med mindre 3/4-deler av de frammøtte krever det. Slik beslutning kan bare tas i forbindelse med vedtak om godkjenning av sakslisten.

# §7 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal:

1. Behandle foreningens årsmelding
2. Behandle foreningens regnskap i revidert stand
3. Fastsette kontingent
4. Behandle innkomne forslag, herunder eventuelle forslag til vedtektsendringer
5. Velge:
    a) leder
    b) sekretær
    c) kasserer
    d) revisor

Alle valg skjer for 2 år av gangen, fortrinnsvis leder og sekretær det ene året, kasserer og revisor det neste. Det avgående styret fungerer som valgkomite for neste års valg.

Saker som krever felles finansiering utover de midler styret har til disposisjon gjennom innbetalt kontingent skal behandles på årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte og krever minst 2/3-deler av de avgitte stemmer. Det samme gjelder ved opptak av gjeld.

Årsmøtet kan med 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer vedta nærmere retningslinjer for bruk av fellesarealer og fellesanlegg.

# §8 Stemmegivning på årsmøtet

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitte. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Bare foreslåtte kandidater kan føres

opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemning, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som det skal velges ved vedkommende avstemning. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater er enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvpart en av de angitte stemmene, skal den velges som har fatt flest stemmer (relativt flertall).

# §9 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret eller når minst en tredjedel av de stemmeberettigede medlemmene krever det. Det innkalles på samme måte som ordinært årsmøte med minst 14 dagers varsel.

# §10 Styret

Foreningen ledes av et styre med 3 medlemmer som er foreningens høyeste myndighet mellom årsmøtene.

Styret skal:

a) iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
b) forvalte og føre kontroll med foreningens økonomi
c) representere foreningen utad

Foreningen forpliktes av styrets leder og et av styremedlemmene i fellesskap.

Styret holder møte når lederen bestemmer det eller når de to styremedlemmene krever det. Styret er vedtaksført når 2 av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

# §11 Vedtektsendring

Endringer i disse vedtektene kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Endringen trer i kraft umiddelbart.

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**Plan- og bygningsenheten**

KOPI

Per Grenstad AS
Aunet
N-7540 KLÆBU

# FERDIGATTEST

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Knut Skaanes | 00/25734<br>oppgis ved alle henv. | | 03.06.2002 |

**SAGPLASSVEGEN 81, FERDIGATTEST- NYBYGG AV ENEBOLIG MED LOFT OG UNDERETASJE**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggested: | **Sagplassvegen 81** | Gnr.:**23** | Bnr.: **754** |
| Bygningsnummer: | | | |
| Ansvarlig søker: | **Per Grenstad AS** | | |
| Tiltakshaver: | **Guri Brønseth og Nils Håkon Risberg** | | |
| Tiltakets art: | **Nybygg** | | |
| Bygningstype: | **Enebolig** | | |

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 07.03.2002.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 2503/00.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Hamgrønning
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Kopi uten vedlegg:Guri Brønseth og Nils Håkon Risberg, Sagplassvegen 8i, 7054 Ranheim.

# TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR FER 3449/08**

Arstad arkitekter AS
Sørkedalsveien 6

N-0306 OSLO

# FERDIGATTEST

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Geir Hanssen | 07/26578<br>oppgis ved alle henvendelser | Johannes Eggen | 19.09.2008 |

**Sagplassvegen 81, ferdigattest for tilbygg**

Byggested: **Sagaplassvegen 81** Gnr.: **23** Bnr.: **754**
Ansvarlig søker: **Arstad arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Nils Håkon Risberg**

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 16.06.2008.

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 RAM 2663/07 og FBR IGT 1597/08.

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.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Geir Hanssen
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Kopi med vedlegg: Nils Håkon Risberg, Sagplassvegen 81, 7056 RANHEIM


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/

Trondheim

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 5001 - Trondheim | **23** | **754** | **0** | **0** | Sagplassvegen 81, 7054 RANHEIM |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Bebyggelse og anlegg - Framtidig | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) | 412.03m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| 5001 r0332f | Vikåsen Øst, felt B3 (2.10.2000) |

Ja

## REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Trondheim

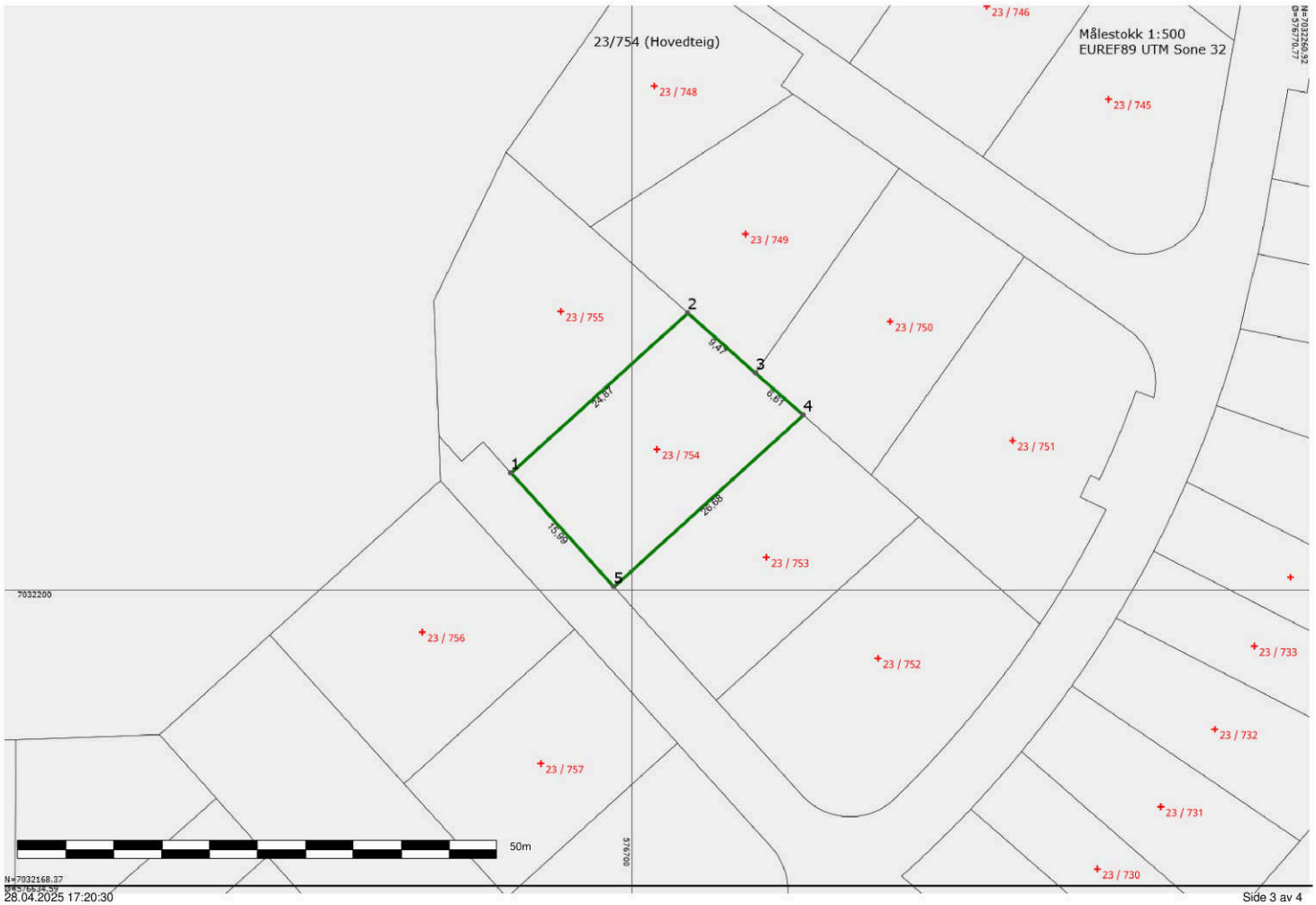
# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 5001 - Trondheim | **23** | **754** | **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 23/754
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7032300
7032200
23 / 742
23 / 743
23 / 744
23 / 747
23 / 746
23 / 745
23 / 748
23 / 739
23 / 749
23 / 738
23 / 755
23 / 750
23 / 737
23 / 754
23 / 751
23 / 736
23 / 703
23 / 753
23 / 735
23 / 734
23 / 756
23 / 752
23 / 733
23 / 702
23 / 757
23 / 732
23 / 731
23 / 762
23 / 761
23 / 730
23 / 763
23 / 760
23 / 758
23 / 729
23 / 764
23 / 759
23 / 765
23 / 728
100m
576700
576800
28.04.2025 17:20:30


23/754 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
23 / 746
23 / 748
23 / 745
23 / 749
23 / 755
23 / 750
23 / 754
23 / 751
23 / 753
23 / 756
23 / 752
23 / 733
23 / 732
23 / 757
23 / 731
23 / 730
1
2
3
4
5
24.87
9.47
6.67
20.69
15.99
7032200
50m

## Areal og koordinater

Areal: 412,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032214,66 Øst: 576702,70

### Ytre avgrensning

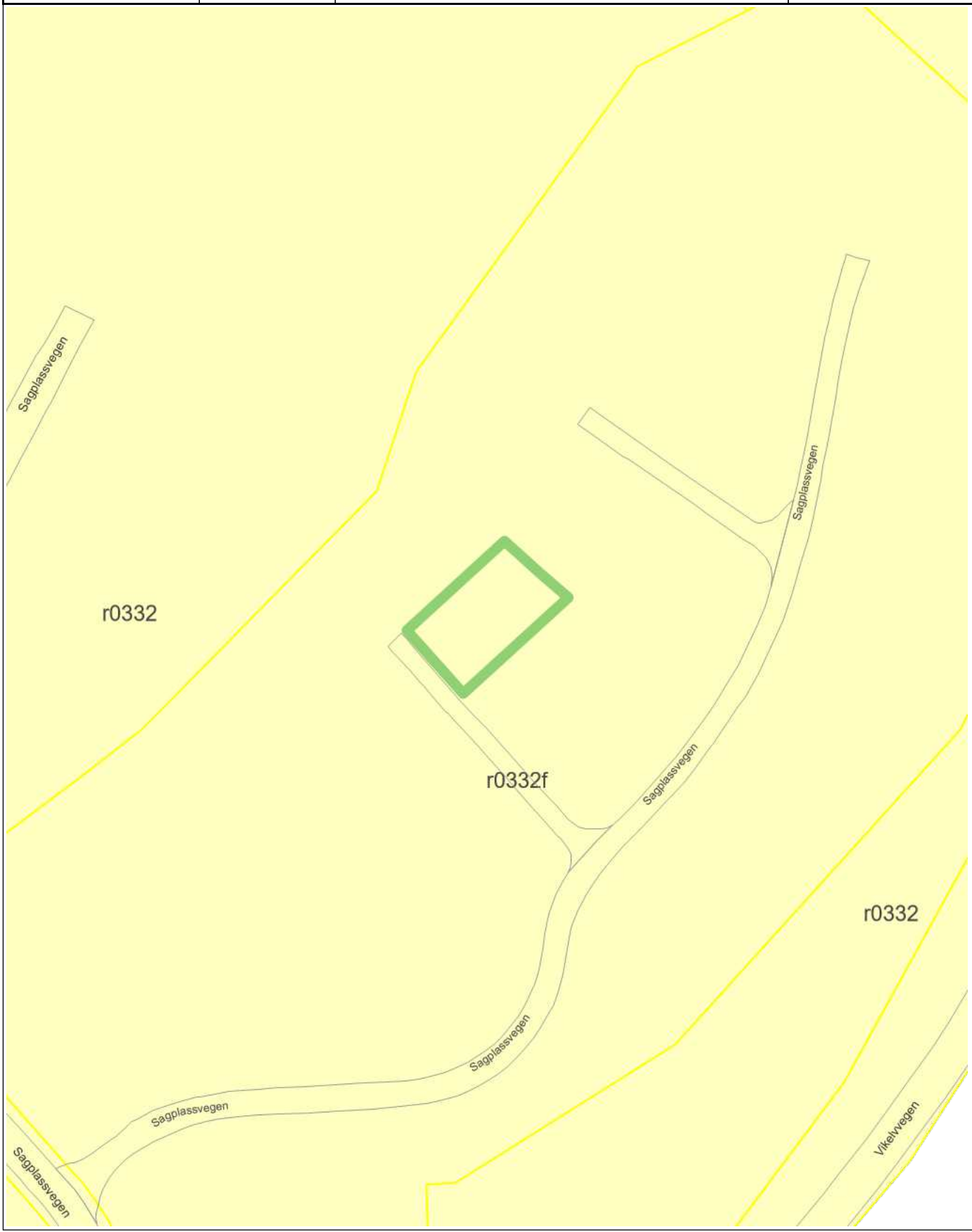
| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 7032212,24 | 576687,42 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 24,87 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 2 | 7032228,91 | 576705,88 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 9,47 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 3 | 7032222,64 | 576712,98 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 6,61 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 4 | 7032218,27 | 576717,94 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 26,68 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 5 | 7032200,38 | 576698,15 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 15,99 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |

Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 23 | Bnr: 754 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Sagplassvegen 81<br>7054 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R- 332 f, dv. 2063/00
av 02.10.00.



**Trondheim kommune**

**00/05909**
**BESTEMMELSER TIL ENDRET BEBYGGELSESPLAN FOR VIKÅSEN ØST U2, FELT B3**

| | |
|---|---|
| Planen er datert: | 24.09.1997 |
| Dato for siste revisjon av plankartet: | 14.09.2000 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene: | 14.09.2000 |
| Dato for Bgningsrådets/Planutvalgets vedtak: | |

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er avmerket med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

BYGGEOMRÅDER
- -Boliger
- -Offentlig bebyggelse

FRIOMRÅDE
FELLESOMRÅDE
- -felles avkjørsel, tun
- -felles lekeareal, grøntdrag
- -søppelbeholdere

FAREOMRÅDE

## 1 BYGGEOMRÅDE, BOLIG

### 1.1.1 Bebyggelsens plassering

1.1.1.1
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet innenfor de viste byggegrenser på den enkelte tomt.

1.1.1.2
Når avstanden mellom bolighus er mindre enn 8 m skal den ene av to motstående vegger være uten åpninger og i brannteknisk klasse B30. Det er angitt på plankartet hvilken av de to veggene som skal oppfylle dette kravet. Garasje/carport som er sammenbygd med bolighus regnes som del av bolighus.

1.1.1.3
Når bolig (-vegg) plasseres i tomtegrense eller nærmere tomtegrense enn 1 m, må det sikres tinglyst rett fra nabo til å ivareta vedlikehold på egen bolig.

1.1.1.4
Når bolig (-vegg) plasseres i tomtegrense må det treffes tiltak for å hindre takdrypp og snøras å havne på nabogrunn. Takvann må ledes til avløp på egen grunn.

### 1.1.2. Etasjetall, takform, bygningens utforming og høyder

1.1.2.1
Den enkelte tomt kan bebygges med hus med det etasjetall som er angitt på plankartet:
Tomt A1: 2 fulle etasjer, takvinkel skal være maks. 30 grader. Innredning av loft tillates ikke.

Tomt A2-A8 og E1-E11: 3 etasjer, takvinkel skal være 30-36 grader. Alle bygninger i samme gruppe A eller E skal ha samme takvinkel. Huset skal bestå av en hovedetasje, en underetasje (sokkel) og en innredet loftetasje. Knestokk er ikke tillatt.

Tomt B1-B2: 2 etasjer, takvinkel skal være 40 grader. Huset skal bestå av en hovedetasje og en innredet loftetasje. Knestokk er ikke tillatt.

Tomt B3-B7, C1-C7 og D1-D5: 3 etasjer, takvinkel skal være 40 grader. Huset skal bestå av en hovedetasje, en underetasje (sokkel) og en innredet loftetasje. Knestokk er ikke tillatt.

1.1.2.2
Hovedmøneretningen skal være i bygningskroppens lengderetning som angitt på plankartet. Takene skal utformes som saltak og utføres med tekking av takstein. Valmtak er ikke tillatt.

1.1.2.3
Mindre takoppløft kan tillates i inntil 30% av husets lengde.
Takoppløft skal ha en vinkel på min. 20 grader. Takark tillates ikke.

1.1.2.4
På tomteparsellen A1 skal det oppføres kommunale utleieboliger.
På tomteparsellen A1 kan det oppføres inntil 6 boenheter.

1.1.2.5
Boliger med adkomst til boligens hovedplan bør ha en planløsning som på hovedplanet utgjør en komplett boenhet, eller som uten vesentlige inngrep kan konverteres til en komplett boenhet.

1.1.2.6
Ferdig golv i 1. etasje (husets hovedplan) skal være som angitt med cotehøyde på plankartet. Dersom angitte cotehøyde av særlige grunner søkes fraveket, skal det ved søknad for byggetillatelse følge terrengsnitt for tomta og tilgrensende områder som viser bebyggelsens høydeplassering i forhold til terreng og nabobebyggelse.

**1.1.3 Garasjer, biloppstillingsplasser**

1.1.3.1
Garasjer skal plasseres som vist på plankartet og tilpasses bolighus m.h.t. materialvalg, form og farge. Der ikke annet er angitt på plankartet skal det være min. 5m fra garasjeport til adkomstveg.

1.1.3.2
På tomtene A6-A8 skal garasjer innpasses i sokkel etasje.

1.1.3.3
Tomtene A1-A5 skal ha fellesparkering P1 som er vist på plankartet. Det er vist 16 parkeringsplasser for de 10 boenhetene.

1.1.3.4
Parkeringplassen P2 med 12 biloppstillingsplasser skal brukes som gjesteparkering for parsell B, C, D og E.

### 1.1.4 Bebygget areal (BYA)

1.2.4.1
Tillatt BYA for den enkelte tomteparsell skal være som angitt

For frittliggende eneboliger er max. BYA 125 m2 inklusive garasjer/carport.
For tomannsboliger er max. BYA 100 m2 inklusive garasjer/carport.
For rekkehus med garasjer (felt E) er max. BYA 100 m2 inklusive garasjer/carport.
For rekkehus i felt A2-A5 er max. BYA 90 m2.
For tomtparsellen A1 er max. BYA 270 m2.

### 1.1.5 Krav til søknad om byggetillatelse

1.1.5.1
I forbindelse med søknad om byggetillatelse av det første trinnet skal det vedlegges utomhusplan for fellesarealene. For felt A tas med felles parkering, tun og lekeområde på kollen. For neste trinn tas med felles parkering og lekeplass i nord.

## 1.2 BYGGEOMRÅDE, OFFENTLIGE BYGNINGER

1.2.1
I området skal det oppføres barnehage med tilhørende anlegg. Det kan legges til rette for forsamlings-/ grendehus i lokalene.
I forbindelse med søknad for byggetillatelse for barnehagen skal det innleveres en utomhusplan som viser bebyggelse, adkomst, cotehøyde av bygningen, parkering, eksisterende og nytt terreng og bruk av uteareal.

1.2.2
Maksimal tillatt utnyttingsgrad (TU) for tomten er 30 %.

## 2 FRIOMRÅDER

2.1
Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

2.2
I anleggsperioden skal det treffes tiltak for å sikre vegetasjonen i friområdet. For felt E1-E11 skal det settes opp et fysisk skille i form av et gjerde i formålsgrensa mellom boligområde og friområde. Gjerdet skal godkjennes av Trondheim kommune/byggesakskontrol før anleggsstart.

2.3

Friområdene skal ikke tas i bruk til rigg eller lagerplass. Eventuelle skader etter byggingen skal erstattes med ny vegetasjon.

2.4
I friområdene kan det opparbeides turstier.

## 3 FELLESOMRÅDER

3.1
Fellesområdene skal før innflytting opparbeides og ferdigstilles i samsvar med de formål som er anvist og avgrenset på plankartet. På fellesareal til lek/ opphold skal trevegetasjon i størst mulig utstrekning bevares. Det skal utarbeides utomhusplan for fellesarealene som skal godkjennes av Byggesakskontoret i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Under byggingen kan lekeplassene brukes som riggplass, men dernest må den innrettes således. Det skal innleveres i detaljert utomhusplanen for lekeplassene.

3.2
På lekearealene skal plasseres sandlekeplasser, med et areal av min 100 m2 enkeltvis, og de skal utstyres med lekeredskap. Det skal defineres i detaljert utomhusplan for lekeplassene. Den planen skal definere hvordan lekearealene skal skjerms mot trafikkareal (enten beskyttelsesbeplantning eller en anen tilsvarende beskyttelse). Lekeplassene skal ferdigstilles før brukstillatelse på boligene kan gis.

3.3
Parkering P1 er felles for boligene på tomteparsellene merket A, som er samtidig første fase av utbygging, mens parkering P2 er gjesteparkering for andre del av utbyggingen av bebyggelsen, tomteparsellene B, C, D og E.

3.4
Trondheim kommune skal ha tinglyst rett til å benytte fellesområdene (felles avkjørsel, lekeareal og parkering) i forbindelse med anlegg i og drift av friområdet.

3.5
Fellesareal merket S på plankartet skal benyttes til felles søppelholdere.
Fellesareal SA er felles for boligtomtene A1 til A8.
Fellesareal SB er felles for boligtomtene B1 til B7.
Fellesareal SC er felles for boligtomtene C1 til C7.
Fellesareal SD er felles for boligtomtene D1 til D5.
Fellesareal SE1-E7 er felles for boligtomtene E1 til E7.
Fellesareal SE8-E11 er felles for boligtomtene E8 til E11.

## 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1
Det skal opparbeides sti fra nordenden av boligfelt mot Vikåsen senter. Stien forutsettes ferdigbygg før søknad om byggetillatelse.
Stien må anlegges slik at den kan brøytes.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

**Delegasjonssak nr: FBR RAM 2663/07**

Arstad arkitekter AS
Sørkedalsveien 6

N-0306 OSLO

# RAMMETILLATELSE

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Erik Gjesdal Fjellheim | 07/26578<br>oppgis ved alle henvendelser | | 11.10.2007 |

**Sagplassvegen 81, rammetillatelse for tilbygg**

Byggested: **Sagaplassvegen 81** Gnr.: **23** Bnr.: **754**
Ansvarlig søker: **Arstad arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Nils Håkon Risberg**

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

**Innledning**
Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 09.07.2007.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret sammen dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder tilbygg.

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

**Planstatus**
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som boligformål.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r332f av 02.10.2000. Eiendommen er regulert til boligformål.

**Vurdering/begrunnelse**
Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra byggegrense. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7. Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i

helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Utvidelsen er på 1,6 meter over byggegrense. Tilbygget er et vindfang i en etasje og vil forbedre inngangsforholdene som fra før oppleves som noe trange. Byggesakskontoret vurderer utformingen av tilbygget som så lite forstyrrende i gateløpet at det kan godkjennes.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra byggegrensen for dette tiltaket.

Vindu på byggets nord-vestlige fasade er tenkt utvidet. På tegningene ser vinduet ut til å gå fra et lite vindu i symmetri med vinduet i etasjen over og bygningen i seg selv og til et større langstrakt vindu som ikke er i symmetri. Byggesakskontoret anbefaler en ny vurdering av vindusstørrelse og/eller plassering før man sender inn søknad om igangsetting.

Vi gjør oppmerksom på at ledningskart for VA-ledninger viser at tiltaket kan komme i konflikt med VA-ledninger i bakken. Byggesakskontoret vil anbefale at man før igangsetting avklarer eventuell omlegging med ledningseier for å unngå framtidig skade.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak.

**VEDTAK:**

**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra byggegrensen. Det vises til ovennevnte begrunnelse.**

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

**Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.**

**Tildeling av ansvarsrett**
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Arstad Arkitekter med organisasjonsnummer 974355639 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

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

Foretaket som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 07/26578 | 11.10.2007 |

**Utstikking og høydefastsettelse**
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 09.07.2007 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Erik Gjesdal Fjellheim
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Nils Håkon Risberg, Sagplassvegen 81, 7056 RANHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

**Delegasjonssak nr: FBR IGT 1597/08**

Arstad arkitekter AS
Sørkedalsveien 6

N-0306 OSLO

# IGANGSETTINGS-TILLATELSE

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Erik Gjesdal Fjellheim | 07/26578<br>oppgis ved alle henvendelser | | 19.05.2008 |

**Sagplassvegen 81, igangsettingstillatelse for tilbygg**

Byggested: **Sagaplassvegen 81** Gnr.: **23** Bnr.: **754**
Ansvarlig søker: **Arstad arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Nils Håkon Risberg**

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

**Innledning**
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 19.05.2008.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av tilbygg.
Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 11.10.2007 i delegasjonssak nr. **FBR RAM 2663/07.**

**Vurdering/begrunnelse**
Vilkår stilt i rammetillatelsen er oppfylt.

**VEDTAK: SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.**

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

**Tildeling av ansvarsrett**
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Arstad Arkitekter med organisasjonsnummer 974355639 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 07/26578 | 19.05.2008 |

Per Grendstad AS med organisasjonsnummer 958707347 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

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

De foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

**Utstikking og høydefastsettelse**
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 19.05.2008 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

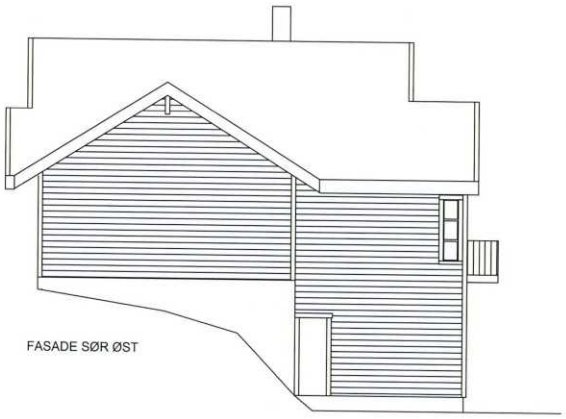
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Erik Gjesdal Fjellheim
saksbehandler

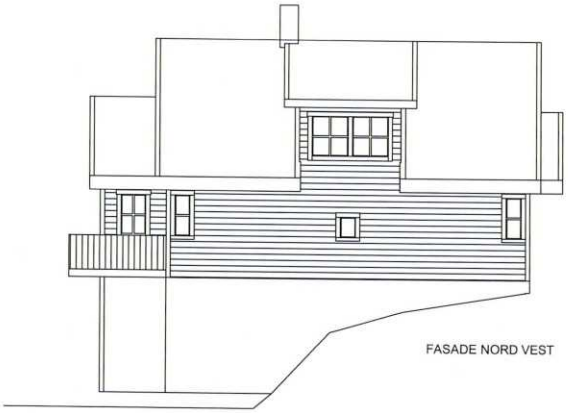
Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Nils Håkon Risberg, Sagplassvegen 81, 7056 RANHEIM

E1



FASADE SØR ØST



FASADE NORD VEST

A 0 0 G 6 / 16796742 Geomatikk
07/26578-1 V4 SAGPLASSVEGEN



FASADE NORD ØST



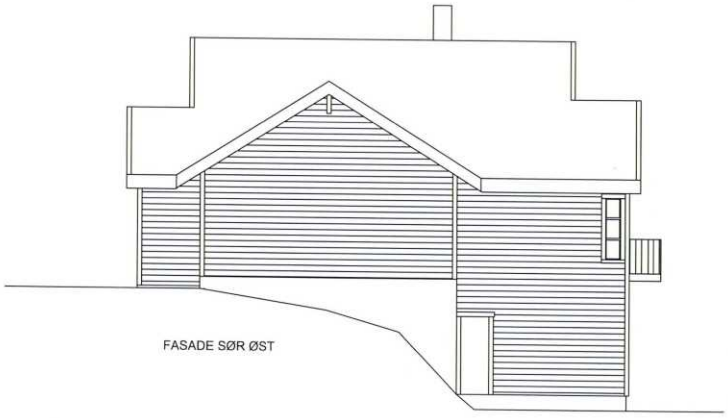
FASADE SØR VEST

GURI BRØNSETH OG NILS HÅKON RISBERG
SAGPLASSVEIEN 81 7054 RANHEIM

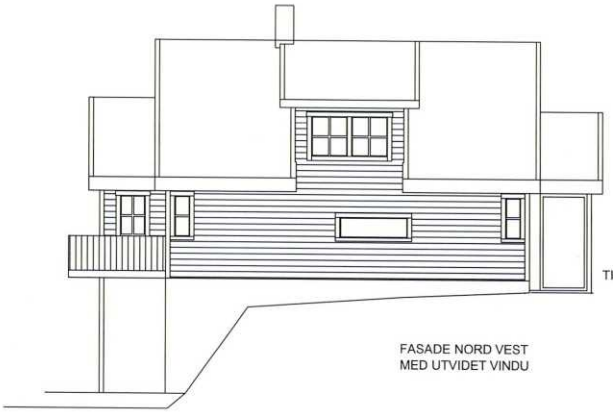
FASADER FØR UTBYGGING
MÅL 1 : 100

ARSTAD ARKITEKTER AS 28 APRIL 2007

EH



FASADE SØR ØST



TILBYGG

FASADE NORD VEST
MED UTVIDET VINDU



FASADE NORD ØST



TILBYGG

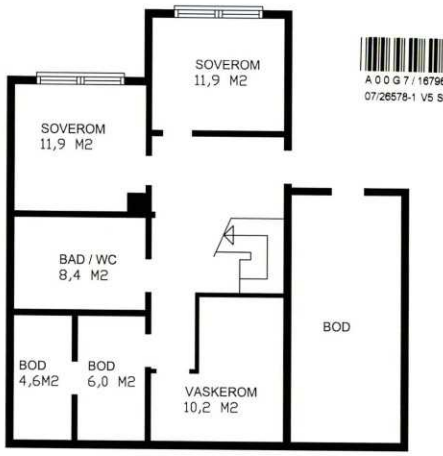
FASADE SØR VEST

GURI BRØNSETH OG NILS HÅKON RISBERG
SAGPLASSVEIEN 81 7054 RANHEIM

FASADER ETTER UTBYGGING
MÅL 1 : 100

ARSTAD ARKITEKTER AS 28 APRIL 2007

E3




A 0 0 G 7 / 16796743 Geomatikk
07/26578-1 V5 SAGPLASSVEGEN

UNDERETASJE
PLAN ~~1. ETASJE~~




1. ETASJE
PLAN ~~UNDERETASJE~~



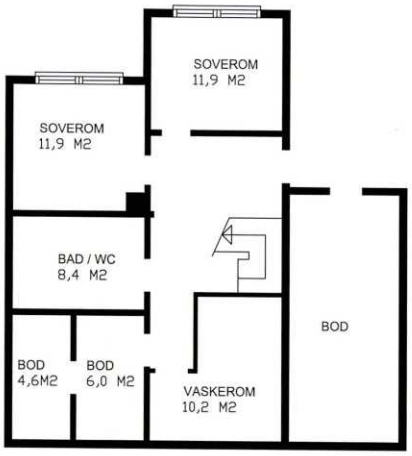

PLAN LOFT

GURI BRØNSETH OG NILS HÅKON RISBERG
SAGPLASSVEIEN 81 7054 RANHEIM

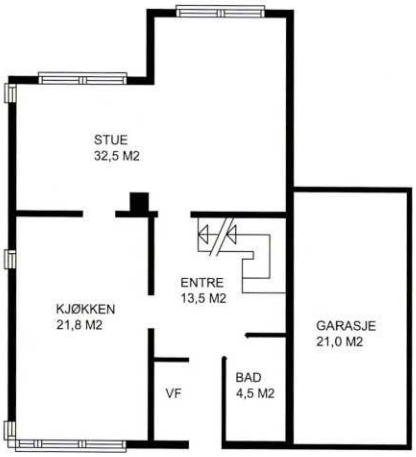
PLANER ETTER UTBYGGING
MÅL 1 : 100

ARSTAD ARKITEKTER AS 28 APRIL 2007

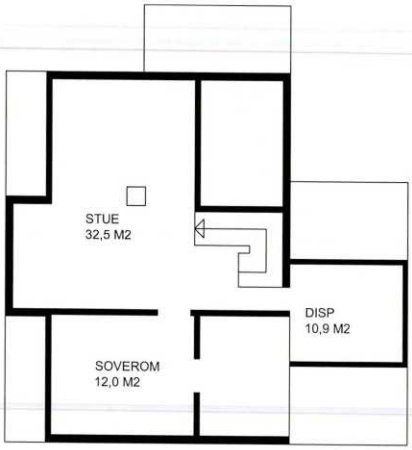
E2




PLAN 1. ETASJE




PLAN UNDERETASJE

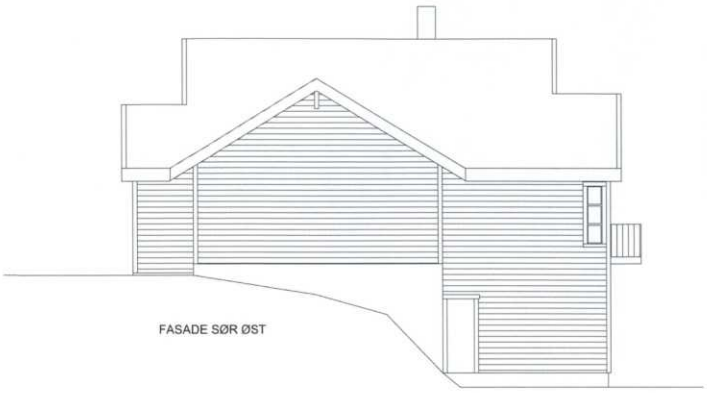



PLAN LOFT

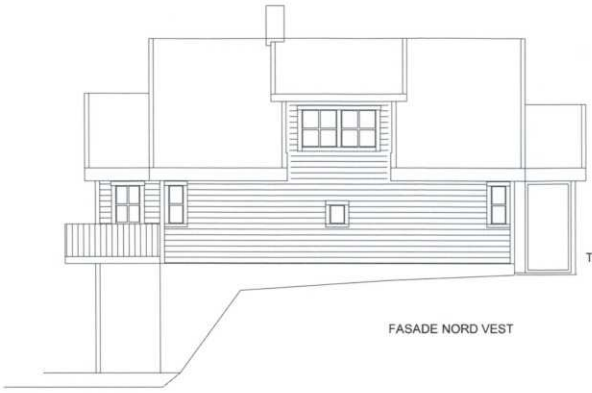
GURI BRØNSETH OG NILS HÅKON RISBERG
SAGPLASSVEIEN 81 7054 RANHEIM

PLANER FØR UTBYGGING
MÅL 1 : 100

ARSTAD ARKITEKTER AS 28 APRIL 2007



FASADE SØR ØST



TILBYGG

FASADE NORD VEST



FASADE NORD ØST



TILBYGG

FASADE SØR VEST

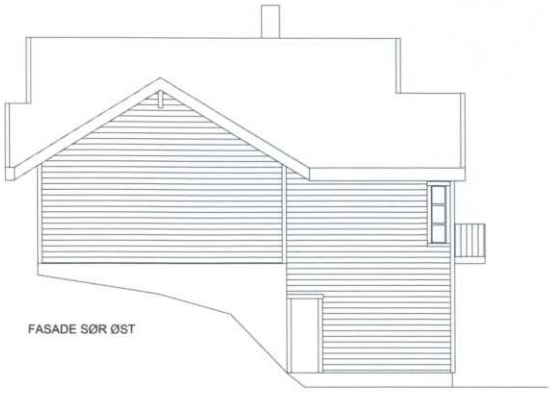
E1

Søknad igangsetting 16. mai 2008

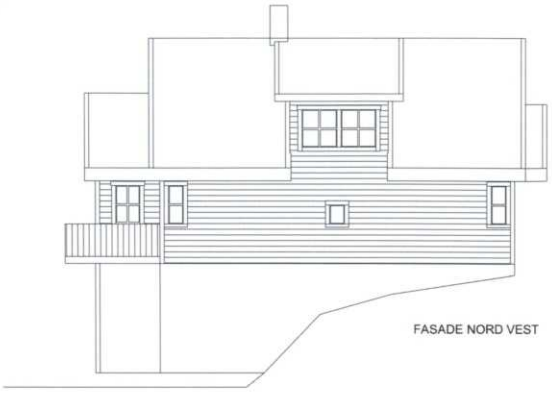
GURI BRØNSETH OG NILS HÅKON RISBERG
SAGPLASSVEIEN 81 7054 RANHEIM

FASADER ETTER UTBYGGING
MÅL 1 : 100

ARSTAD ARKITEKTER AS 28 APRIL 2007



FASADE SØR ØST



FASADE NORD VEST



FASADE NORD ØST



FASADE SØR VEST

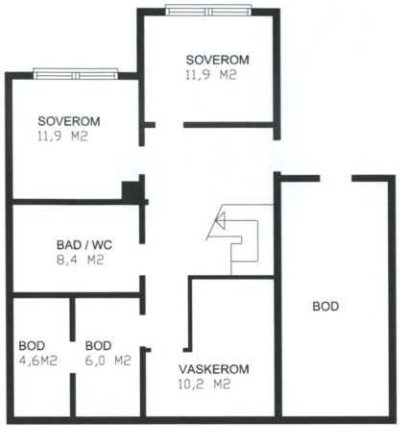
E3

Søknad igangsetting 16. mai 2008

GURI BRØNSETH OG NILS HÅKON RISBERG
SAGPLASSVEIEN 81 7054 RANHEIM

FASADER FØR UTBYGGING
MÅL 1 : 100

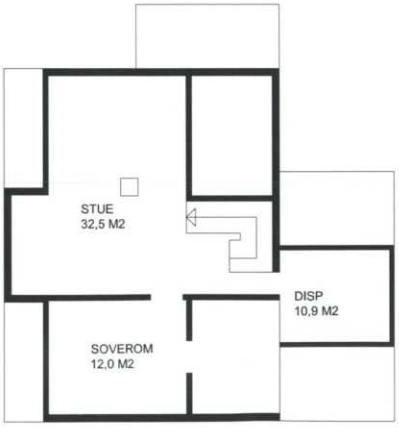
ARSTAD ARKITEKTER AS 28 APRIL 2007




PLAN 1. ETASJE




PLAN UNDERETASJE




PLAN LOFT

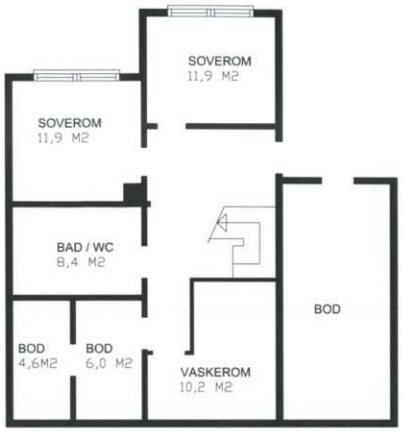
E.2

Søknad igangsetting 16. mai 2008

GURI BRØNSETH OG NILS HÅKON RISBERG
SAGPLASSVEIEN 81 7054 RANHEIM

PLANER ETTER UTBYGGING
MÅL 1 : 100

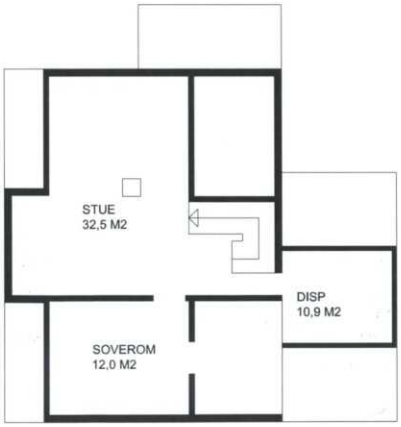
ARSTAD ARKITEKTER AS 28 APRIL 2007




PLAN 1. ETASJE




PLAN UNDERETASJE




PLAN LOFT

E4

Søknad igangsetting 16. mai 2008

GURI BRØNSETH OG NILS HÅKON RISBERG
SAGPLASSVEIEN 81 7054 RANHEIM

PLANER FØR UTBYGGING
MÅL 1 : 100

ARSTAD ARKITEKTER AS 28 APRIL 2007




# TEGNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

G08P2
r0332f Psak Kar

BYGGEOMRÅDER (PBL §25 1.ledd nr.1)

| Tegn | Forklaring |
|---|---|
| (gul) | Områder for boliger med tilhørende anlegg |
| (rød) | Områder for offentlige bebyggelse |

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL §25 1.ledd nr.4)

| Tegn | Forklaring |
|---|---|
| (grønn) | PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT |

FAREOMRÅDER (PBL §25 1.ledd nr.5)

| Tegn | Forklaring |
|---|---|
| N | HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON |

FELLESOMRÅDER (PBL §25 1.ledd nr.7)

| Tegn | Forklaring |
|---|---|
| (grå skravur) | FELLES AVKJØRSEL, TUN |
| (grønn skravur) | FELLES LEKEAREAL, GRØNTDRAG |
| (mørk grå skravur) | PARKERING, FELLES SØPPELANLEGG |

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- formålsgrense
- byggegrense
- regulert tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- sti
- anvisning av avkjørsel
- anvisning av avkjørsel til barnehage
- B30 — Vegg i brannteknisk klasse B30
- Felles avfallsanlegg
- SA — Felles avfallsanlegg for område A
- Tillatt ...asjehøl er angitt med tall i planen

Ekvidistanse 1m (eksisterende terreng)
Ekvidistanse 0,5m (nytt terreng)
Kartmålestokk 1:500

0 10 20 30 40 50
Horisontal skala 1:500

T:\87\98\98420\DWG\BYGGEPLA.dwg

# Bebyggelsesplan for Vikåsen øst U2, felt B3

PLANEN ER ENDRET AV:
REINERTSEN

TRONDHEIM KOMMUNE
Avdeling byutvikling
Utbyggingskontoret

**Dato : 24.09.97**

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
Aaplan Vlak
7005 TRONDHEIM

| SAKSBEHANDLING: | | | ENDRET: | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nr | Dato | | Nr | Dato | Sign | |
| | | | A | 23.04.98 | LH/po | Aaplan Vlak |
| | | | B | 29.02.00 | SEF/lm | REINERTSEN |
| | | | C | 14.09.00 | EVe | REINERTSEN |

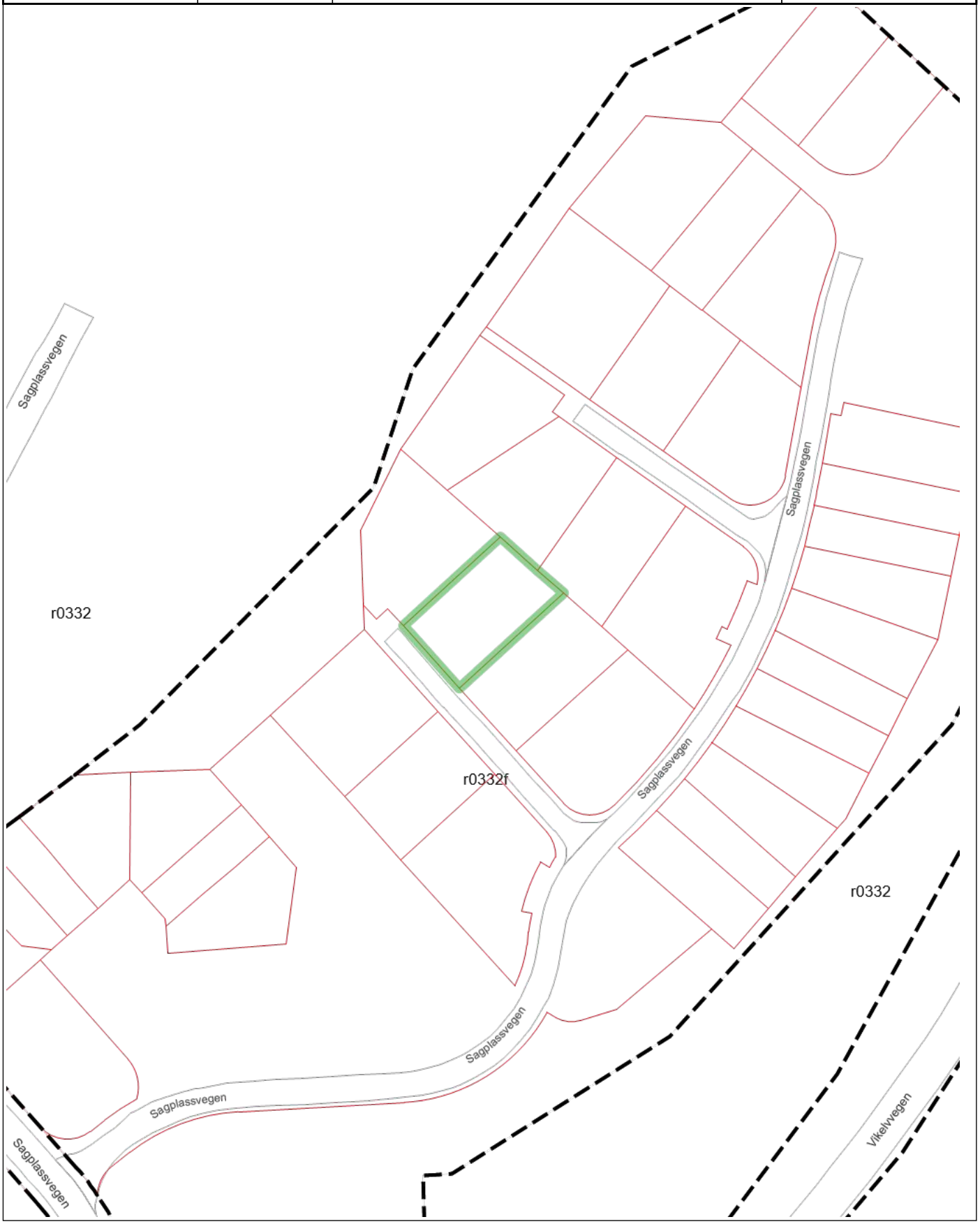
| MÅLESTOKK: | REGULERINGSPLAN NR.: | TEGNING | ENDRING |
|---|---|---|---|
| 1:500 | 332 f | 01 | C |
| KARTBLAD: I41 og K41 | SAKSBEHANDLER: | | |

Trondheim

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 23 | Bnr: 754 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Sagplassvegen 81<br>7054 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpFormålGrense


RpGrense

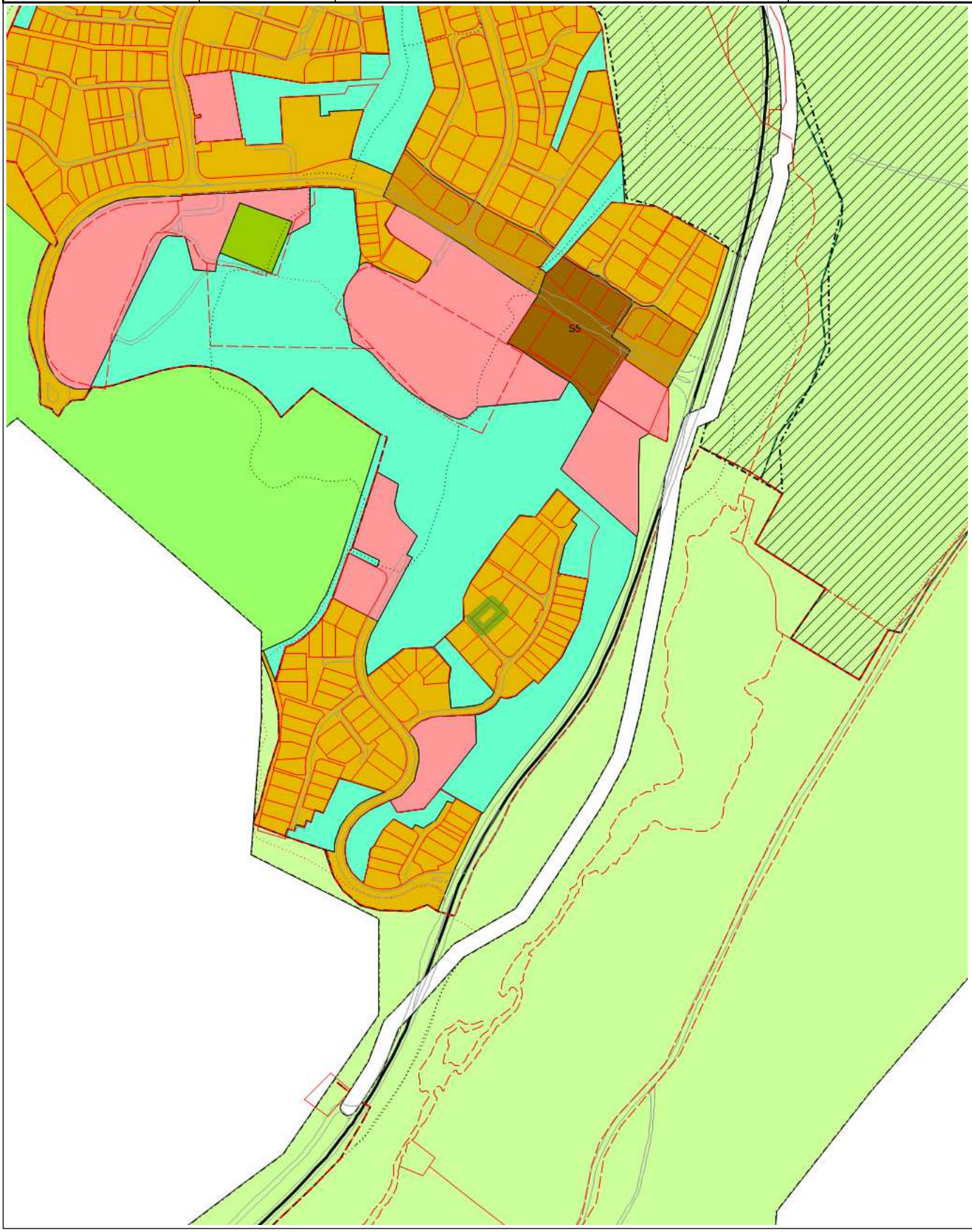

Offentlig bebyggelse

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| Eiendom: | Gnr: 23 | Bnr: 754 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Sagplassvegen 81<br>7054 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Område med innsigelse
- Nedslagsfelt drikkevann
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - marka
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Sagplassvegen 81, 7054 Ranheim
Gnr. 23, Bnr. 754, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**
164251013


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Benum & Johansen

**Saksbehandler:** Sander Håkan Skålvoll

**Telefon / Mobil:** 73 50 51 30 / 412 39 843

**E-post:** sander.hakan.skalvoll@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.

---