PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

SUNNLANDSVEGEN 75

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon el. og oljetank

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251045

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mette Lervei Hagen	Tom Hagen

Gateadresse
Sunnlandsvegen 75

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7032

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: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF, avd Trondheim

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 164251045

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En liten lekkasje i taket pga av issvuller på taket i år 2017. Taktekking er utført ved egeninnsats i år 2017. Ingen tegn på lekkasje siden.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppussing av bad og vaskerom rett etter overtakelse i år 2006. Flislegging ble utført via egeninnsats.

Arbeid utført av: Hansen VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lagt fire lag med membran i hele bade/vaskerommet. Badekar og dusjkabinett ble installert i år 2006.

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

Beskrivelse: Tilbakeslag i utleieenhet i år 2007. Eiendommen har privat pumpestasjon sammen med de 5 nærmeste eiendommene. Ingen hendelser etter år 2007. Ny pumpestasjon installert i år 2024 med Xylem AS og Brende AS som entreprenør.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny pumpestasjon for vann og avløp ble installert i år 2024.

Arbeid utført av: Xylem AS og Brende AS

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

Beskrivelse: Utetthet i tak over baderom i år 2017. Taktekking utført ved egeninnsats år 2017. Ingen tegn til utetthet siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Setningsskade ved bygging i år 1967. Ingen kjente nye sprekker siden overtagelse i år 2006.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Maur på eiendommen ved overtagelse. Utbedret med maurmiddel. Ingen hendelser siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye sikringsskap, utskiftning av gamle ledninger og stikker i hoveddel og i utleieenhet, utført av PK Service. Utfordringer med stekeovn - eldre enn 5 år gammel og ingen garanti. Ny kurs er lagt inn for varmepumpe i år 2017.

Arbeid utført av: PK Service AS

Document reference: 164251045

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-tilsyn, branntilsyn og installasjon av luft/vann varmepumpe er utført i løpet av eieperioden. Oljefyr ble byttet ut med luft/vann varme pumpe i 2017. Nedgravd oljetank er fylt med skum, utført av av Børstad AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert i år 2024 av Consepto Elektro AS.

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Garasje fra år 1966 er utbedret og carport er satt opp i år 2015, total størrelse er under 50 kvm. Terrasse ble utvidet på bakkenivå i år 2006. Nytt tak ble lagt i år 1997 av Trøndertak AS (tidligere eier). Taktekking over baderom i 1. etg. er utført ved egeninnsats i år 2017. Ytterbord på sør og vest-side av huset er skiftet ut i år 2009. Et nytt større vindu på stue, mot vest, er satt inn i år 2010. I tillegg er det satt inn et vindu i disp-rom i utleiedel mot nord i år 2006. Disse er ikke byggemeldt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleie-enhet med 2 soverom, kjøkken, bad, toalett, vaskerom og disp.rom.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra byggeår 1967.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjellerstue er benyttet til soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I utleie-enhet, målinger utført elektronisk via Airthings.

Document reference: 164251045

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	55 bq/kvm

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tinglyst begrensning for graving i hage mot skråning i vest (ned mot Klæbuveien)

Document reference: 164251045

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: 164251045

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Lervei Hagen	1cfd13e26c6c4093f38358708524862c10b277bf	12.08.2025 20:17:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Hagen	ab5d6d671c1b891f18beb7e612561d1d8927702c	12.08.2025 20:19:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251045

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

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

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Sunnlandsvegen 75
7032 TRONDHEIM
5001/72/133/0/0/0

Rapportdato

05.08.2025

TG 0	2
TG 1	5
TG 2	14
TG 3	2
TG IU	1

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0/0

Befaring utført den 16.06.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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.

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.

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0/0

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.

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.

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: Sunnlandsvegen 75 , 7032, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/72/133/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1967

Tomt: 1 353.20 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Mette Hagen, Tom Hagen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på en etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i sementblokker. Hovedkonstruksjonen i bindingsverk av tre, kledd med liggende trepanel og forblendet med tegl. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Flatt tak tekket med asfaltbelegg.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Vinduer på kjøkken fra 2000. - Taktekking fra ca. 2000. - Ny innmat i sikringskapet i 2006. - Bad/vaskerom renovert i 2006. - Kjøkken i 1.etasjen pusset opp i 2006. - Terrasse etablert i 2007. - Nytt glass på fastvindu på stue/spisestue i 2010. - Ny kledning på sørfasaden skiftet ut i 2010. - Installlasjon av varmpumpe luft-til-vann i 2017.

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.

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
119 m^2	0 m^2	119 m^2	127 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang/trapperom, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, omkledningsrom, stue/spisestue, kjøkken.	-

Sokkel

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
88 m^2	27 m^2	115 m^2	123 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Hoveddel: Entré, gang/trapperom, stue/soverom. Utleiedel: Entrè, gang, 2 soverom, disp.rom, bad, toalettrom, kjøkken.	Hoveddel: Bod. Utleiedel: Bod.

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
207 m^2	27 m^2	234 m^2	250 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1.etasje			
BRA-i 119 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 72 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, omkledningsrom, stue/spisestue, kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda, terrasse.

Sokkel			
BRA-i 115 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Hoveddel: Entré, gang/trapperom, stue/soverom, bod. Utleiedel: Entrè, gang, 2 soverom, disp.rom, bad, toalettrom, kjøkken, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Frittstående garasje/caport m/boder			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 28 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Oppstillingplass, 2 boder.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Frittstående bod			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 9 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 234 m^2	**BRA-e** 37 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 72 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 271 m^2

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

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0/0

Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren er oppført av hul sementstein som er slemmet utvendig samt slemmet og malt innvending. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnen opplyses å være sand. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

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. Tidvis kapillært opptrekk kan forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Risikoen for punktering av vinduer fa byggeåret blir større med tiden. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt. Ved enkel funksjonstest av boligens dører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales. Anbefaler utskifting av verandadør på kjøkken i 1.etasjen som er fra byggeåret. Anbefaler utskifting av verandadører fra 80-tallet på sikt.

Veranda : Veranda ble oppgradert i ca. 2010. Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Tekket med asfaltbelegg og med trelemmer/terrassebord. Langsgående rekkverk. Det registreres at rekkverket heller litt utover på midten. Anbefaler tiltak. Utover dette må normalt periodisk vedlikehold påregnes.

Taktekking og beslag: Selve tekkingen ble ikke inspisert da den ikke kan kontrolleres fra bakkenivå. Det registreres noe mosedannels på gesimsbeslagene fra bakkenivå. På bakgrunn av oppnådd alder anbefales det ytterligere undersøkelser av selve tekkingen og beslagene.

Bad/vaskerom - 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Bad - Sokkel (Utleiedel) - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

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

Bad - Sokkel (Utleiedel) - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Nyere innsats installert på stue i 1.etasjen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Toalettrom - 1.etasje: Rommet har parkett på gulv, tapet på vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det servant med underskap og gulvmontert toalett. Rommet er naturlig ventilert. Ingen skader eller avvik avdekket på vannførende installasjoner. TG 2 settes på bakgrunn av naturlig ventilering av rommet.

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0/0

Toalettrom - Sokkel (Utleiedel): Rommet har flis på gulv, malte murvegger og malt panelhimling. Av installasjoner er det gulvmontert toalett og vegghengt servant. Rommet naturlig ventilert. TG 2 settes på bakgrunn av ventilering av rommet og generell alder på overflater og installasjoner.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

2 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Yttervegger / fasader: Boligen har liggende trepanel samt teglforblending på fasader. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det ble avdekket noe kledning med råte som anbefales utskiftet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Kjøkken - Sokkel (Utleiedel): Høy slitasjegrad på kjøkkeninnredning. Tiltak må påregnes. Innredning og hvitevarer generelt har oppnådd forventet levetid og tiltak anbefales.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Takkonstruksjon: Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Selve konstruksjonen ble ikke kontrollert da den er lukket.

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
22.07 og 04.08.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

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

3 Grunnmur / fundamenter TG 2

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:
Blokker

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er oppført av hul sementstein som er slemmet utvendig samt slemmet og malt innvending. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.
Grunnen opplyses å være sand. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.
På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Det registreres profilerte eternittplater på deler av muren over terreng.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Kommentar:
Takvann føres til sluk på taket og til innvending avløp.

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. Tidvis kapillært opptrekk kan forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

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

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0/0

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?
Ja

Kommentar:
Ny kledning på sørfasaden i 2010.

Fasade
Liggende trekledning, Teglstein

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

Kommentar:
Stedvis sprekker i form av soltørking. Primært på takutstikket. Det registreres noe riss og avflassende tegl på vestveggen.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Det registreres råte i kledning på nordsiden både på hjørne og nederst bord i overgang til utkraging på grunnmuren.

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Boligen har liggende trepanel samt teglforblending på fasader. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det ble avdekket noe kledning med råte som anbefales utskiftet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

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.

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0/0

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

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

Generell beskrivelse av dører
Verandadører i tre med 2- og 3-lags isolerglass samt en med koblet glass på kjøkken. Isolerte ytterdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Verandadør på stue og det ene soverommet i 1.etasjen fra 1981. Vinduer på kjøkken i 1.etasjen fra 2000. Glass på det ene fastvinduet på stue skiftet ut i 2010.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Risikoen for punktering av vinduer fa byggeåret blir større med tiden. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt.
Ved enkel funksjonstest av boligens dører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales. Anbefaler utskifting av verandadør på kjøkken i 1.etasjen som er fra byggeåret. Anbefaler utskifting av verandadører fra 80-tallet på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0/0

7 Terrasse - 1.etasje

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:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Terrasse med utgang fra stue i 1.etasjen. Denne ble etablert i 2007. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0/0

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

Type:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Ja

Kommentar:
Det registreres at rekkverket heller utover.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Veranda ble oppgradert i ca. 2010. Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Tekket med asfaltbelegg og med trelemmer/terrassebord. Langsgående rekkverk. Det registreres at rekkverket heller litt utover på midten. Anbefaler tiltak. Utover dette må normalt periodisk vedlikehold påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

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

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0/0

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

Takkonstruksjon:
Flatt tak

Inspisert fra:
Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Selve konstruksjonen ble ikke kontrollert da den er lukket.

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?
Ja

Kommentar:
Det opplyses om at tekkingen sist ble skiftet ut i ca. 2000.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Asfaltpapp

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:
Selve tekkingen ble ikke inspisert da den ikke kan kontrolleres fra bakkenivå. Det registreres noe mosedannels på gesimsbeslagene fra bakkenivå. På bakgrunn av oppnådd alder anbefales det ytterligere undersøkelser av selve tekkingen og beslagene.

Levetid:

- Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 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.

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0/0

11 Bad/vaskerom - 1.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2006.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

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:
Noe moderat fall på gulv mot slukene. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel på kjøkkendør fram til dusjkabinett.

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.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring under servantskap og under dusjkabinett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekainsk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

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

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

Kommentar:
Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

12 Bad - Sokkel (Utleiedel)

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, flis på vegger og malt panelhimling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble pusset opp i 2006.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

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 stedvis bom (hulrom) i enkelte fliser på gulvet. Selve flisleggingen framstår som noe ufagmessig utført.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel fram til dusjkabinett.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluket ligger under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekainsk avtrekk, men mangler spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

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

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Kommentar:
Vegger på badet er murvegger.

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:
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

13 Piper / ildsteder

TG 2

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:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Nyere innsats installert på stue i 1.etasjen.
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.

14 Trapp

TG 2

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)?
Nei

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

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

15 Toalettrom - 1.etasje TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har parkett på gulv, tapet på vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det servant med underskap og gulvmontert toalett. Rommet er naturlig ventilert. Ingen skader eller avvik avdekket på vannførende installasjoner. TG 2 settes på bakgrunn av naturlig ventilering av rommet.

16 Toalettrom - Sokkel (Utleiedel) TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har flis på gulv, malte murvegger og malt panelhimling. Av installasjoner er det gulvmontert toalett og vegghengt servant. Rommet naturlig ventilert. TG 2 settes på bakgrunn av ventilering av rommet og generell alder på overflater og installasjoner.

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:
Mekainsk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

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

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0/0

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?
Ja

Kommentar:
Fuktmerker og svelling på front under oppvaskkum. Generell høy slitasje på innredning.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekainsk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Høy slitasjegrad på kjøkkeninnredning. Tiltak må påregnes. Innredning og hvitevarer generelt har oppnådd forventet levetid og tiltak anbefales.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

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

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Vannbåren varme
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder er integrert i varmepumpens innvendinge del som er installert i bod i sokkel. Dette systemet opplyses å være fra 2017. Selve anlegget ble ikke videre kontrollert eller vurdert da undertegnede ikke har kompentanse på å vurdere slik anlegg. Varmtvannsbereder for utleiedel er på 194 liter, produsert i 2016 er installert i bod. Sikkerhetsventil er i tilknytning til sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0/0

Levetid:

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

20 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bod i sokkel (Hoveddel og i utleiedel)

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny innmat i begge sikringskapene i ca. 2006. 2 nye kurser i senere tid.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Ikke framlagt. Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av varmepumpe i boligmappa.no.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

SUNNLANDSVEGEN 75 - 5001/72/133/0/0/0

Bilde



Hoveddel



Utleiedel

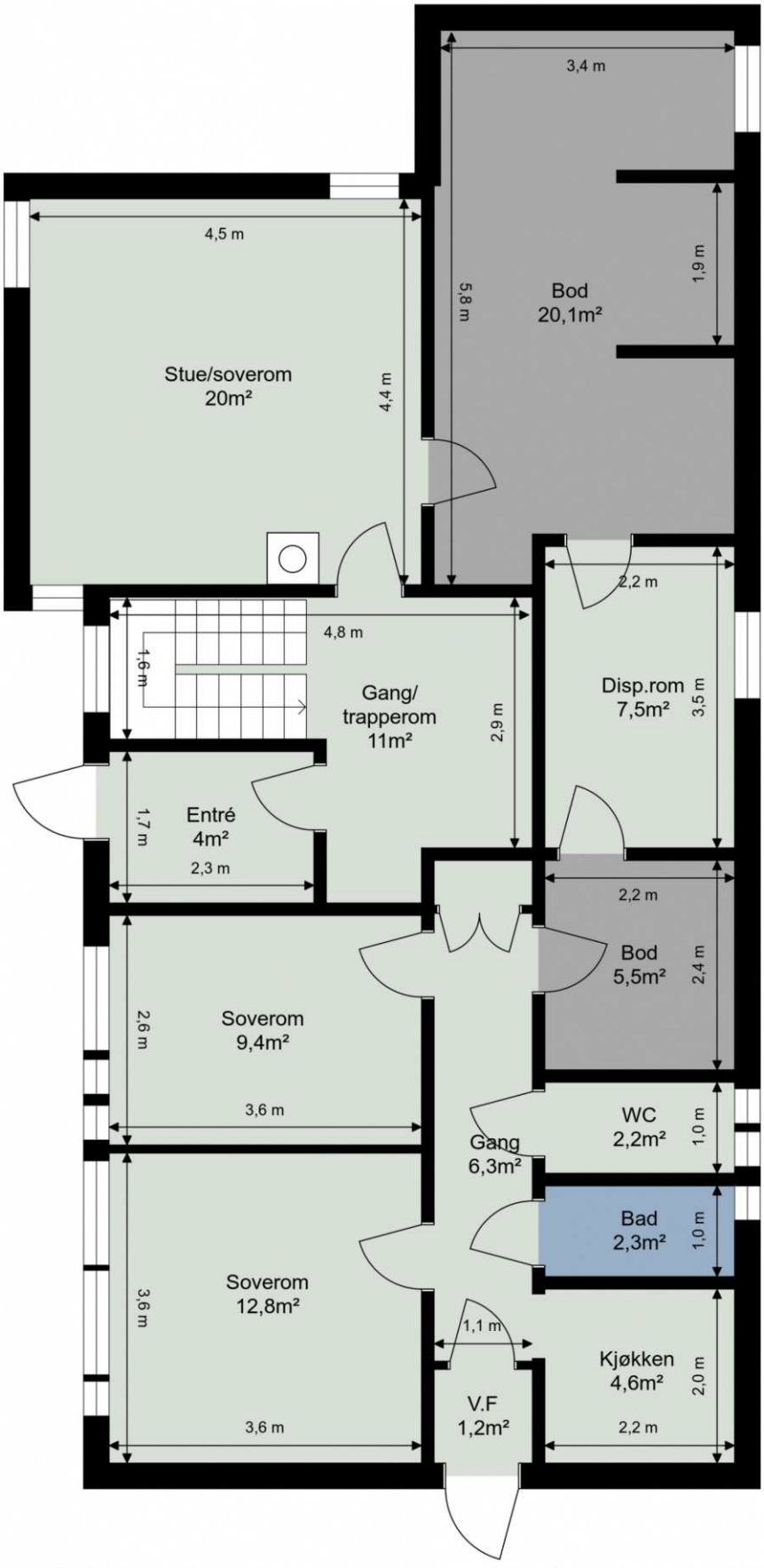
21 Frittstående garasje/carport m/bod TG 1

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Gammel garasje ble revet og nye ble oppført i 2015. Muren på den gamle garasjen ble beholdt. Forøvirg er den oppført på støpt plate på mark med ringmur i lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre, kledd med liggende trepanel. Flatt tak tekket med asfaltbelegg. Motorisert leddport og isolert ytterdør. Ingen skader avdekket på garasjebygget.

Sunnlandsvegen 75
Sokkel



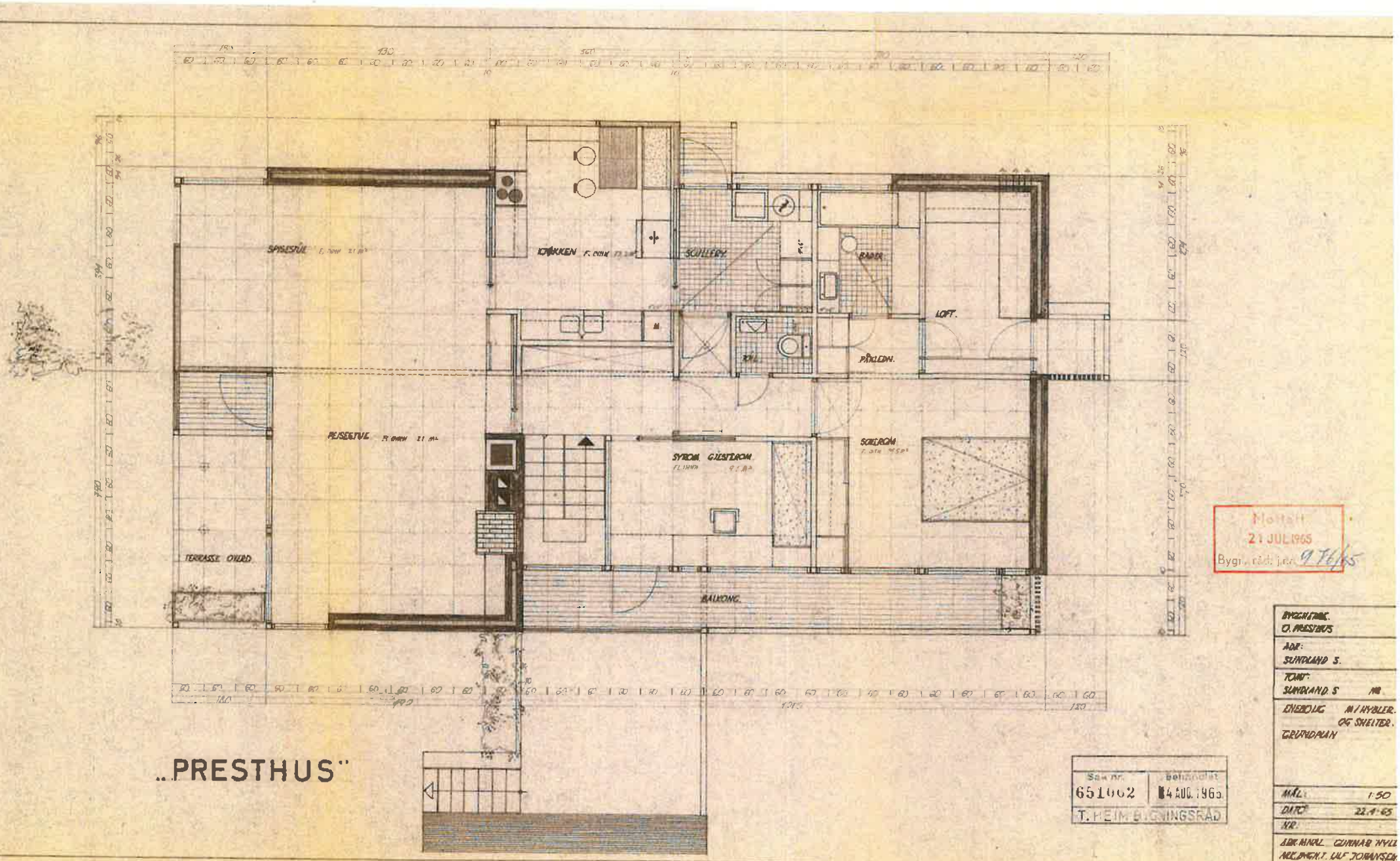
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Sunnlandsvegen 75

1. Etasje



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



„PRESTHUS"

Mottatt
21 JUL 1965
Bygn.-rådets arkiv

Saks nr.	Bolignr.
651662	4 AUG. 1965

T. HEIM BYGNINGSRÅD

BYGGHERRE:
O. PRESTBUS

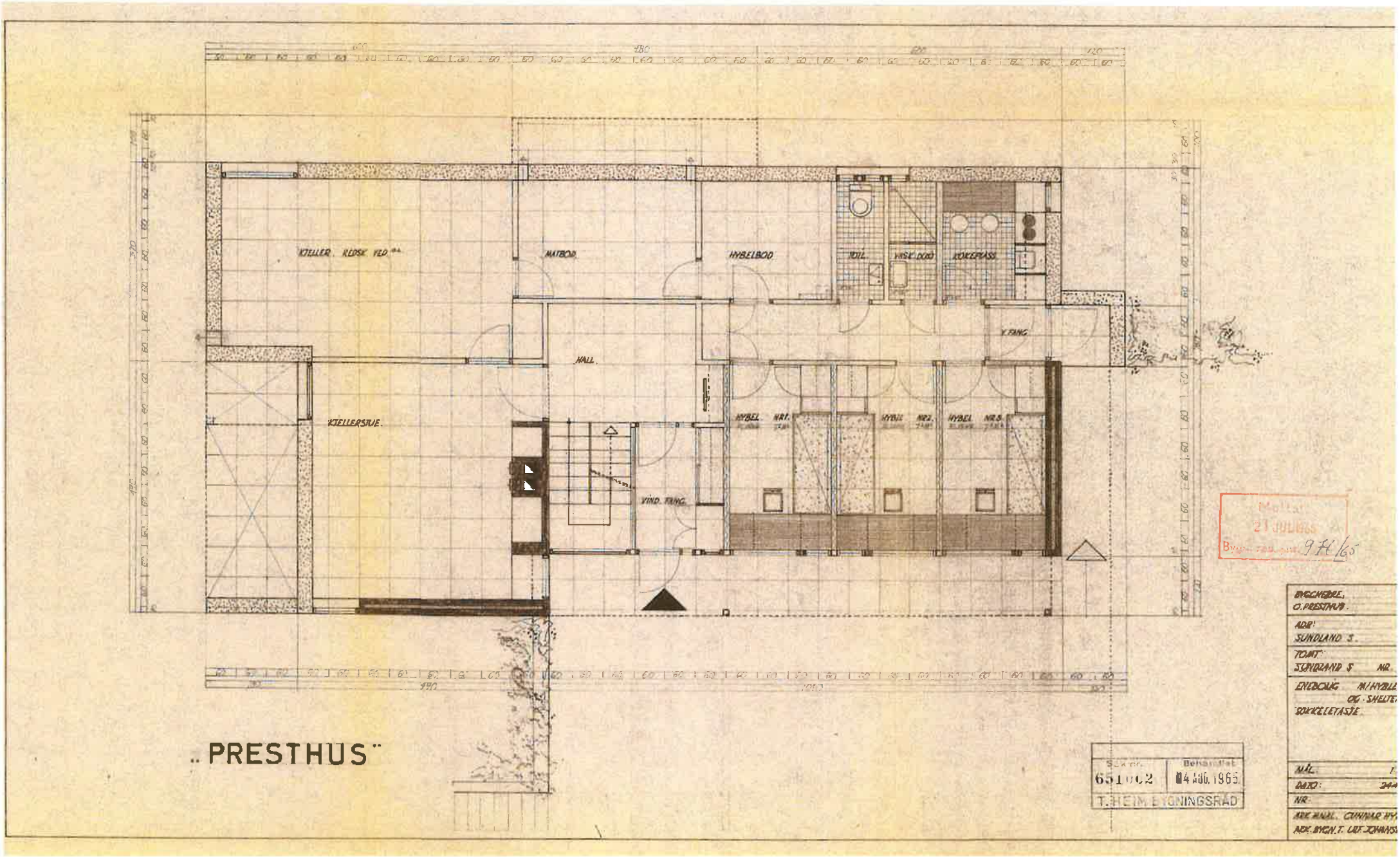
ADR:
SUNDLAND 5.

TOMT:
SUNDLAND 5 MB.

ENEBOLIG M/HYBLER.
OG SHELTER.
GRUNNPLAN

MÅL: 1:50
DATO: 22.1.65
NR:

ARK. MNRL. GUNNAR NYLL
MELDAHL T. ULF JOHANSEN



„PRESTHUS"

Mottatt
21 JULI 1965
Byggesak nr. 974/65

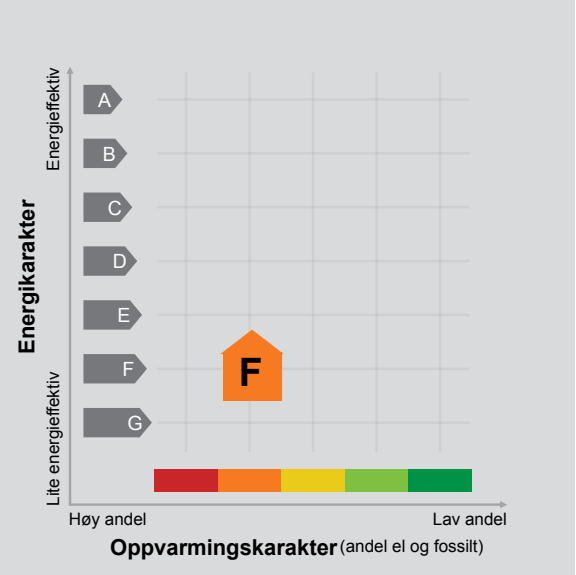
BYGGHERRE:
O. PRESTHUS.
ADR:
SUNDLAND 3.
TOMT:
SUNDLAND 5 NR.
ENEBOLIG M/HYBEL
OG SKILTE
SOKKELETASJE

M/L:
DATO:
NR:
ARK. MNEL. CUHNAR HY
ARK. BYGN. T. ULF JOHANS

Søknr. 651002
Bekreftet 4 Aug. 1965.
T. HEIMBETONINGSRAD

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	72
Bruksnummer	133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182312339
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-139072
Dato	23.06.2025



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 22 078 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:

22 078 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

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 med utleiedel
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	254
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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: 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 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

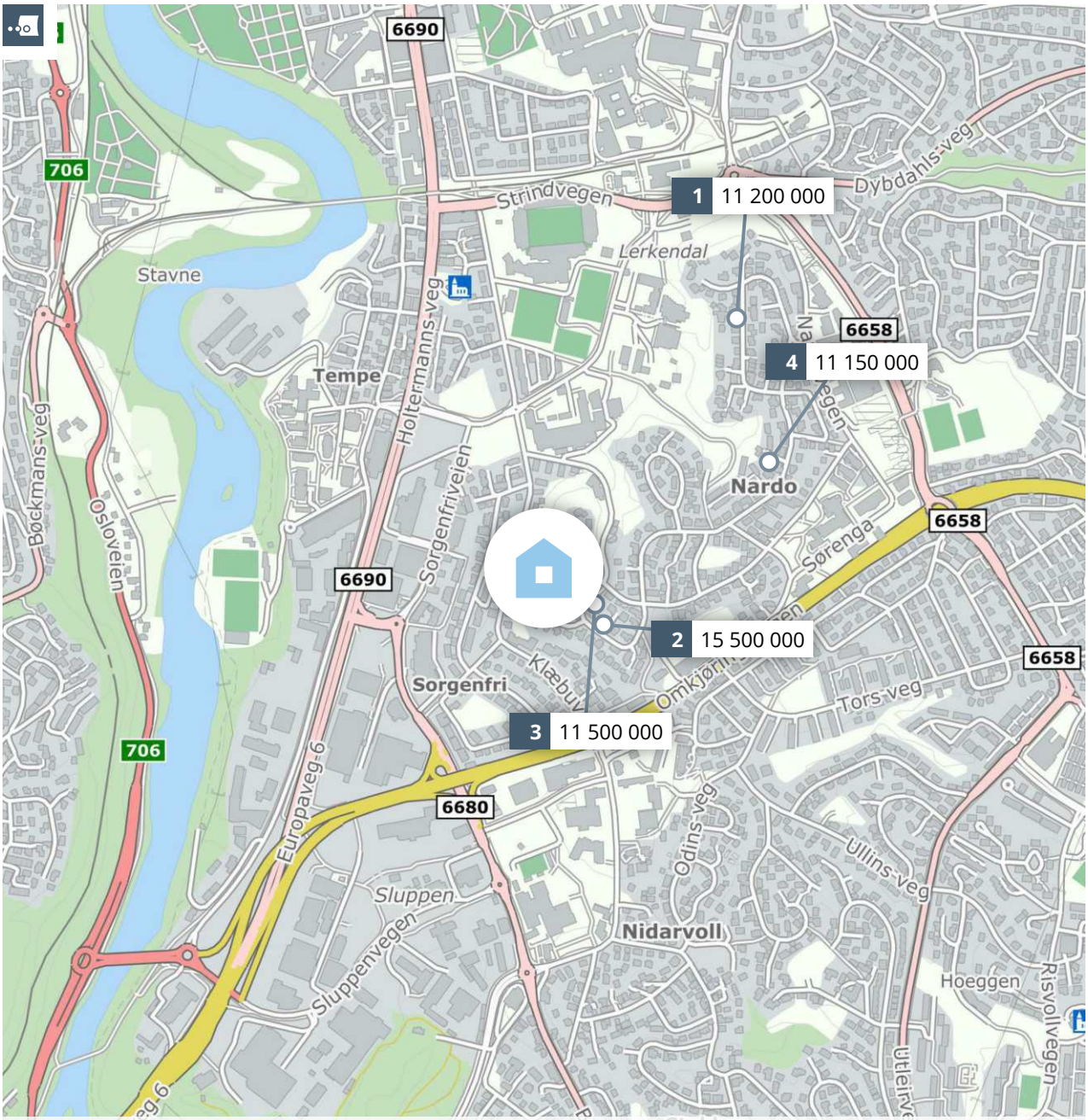
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: 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.



Meglers verdivurdering

SUNNLANDSVEGEN 75

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 02.09.2025

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: Stig Johansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sunnlandsvegen 75, 7032 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 72 BNR 133 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SUNDLAND

Verdivurdert til

10 500 000

-	10 500 000	44 872
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	234 m²	37 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 353 m²	
Byggeår					1967	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kringsjåvegen 35				14.03.2024	9 970 000	**11 200 000**	0	11 200 000	**44 980**
	249 m²	1955	668 m²	4 sov						
2	Sunnlandsvegen 59				16.09.2022	15 900 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**66 524**
	233 m²	1966	928 m²	6 sov						
3	Sunnlandsvegen 63				21.08.2022	8 990 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**58 376**
	197 m²	1967	1 127 m²	6 sov						
4	Njardarvollen 21				29.08.2023	10 950 000	**11 150 000**	0	11 150 000	**45 510**
	245 m²	1969	841 m²	3 sov						

Enebolig med utmerket beliggenhet på Sunnland. Boligen ligger ytterst i feltet på en av områdets mest attraktive tomter på hele 1353m². Boligen nyter godt av flott utsikt mot Byåsen, Sentrum og Fjorden, samt optimale solforhold fra morgen til ca. kl 23 på sommerstid

Boligen fremstår i dag med hoveddel på ca. 180m² og utleiedel på ca. 55m². Det er muligheter for å justere størrelse på utleiedel i forhold til hvor mange soverom man trenger selv.

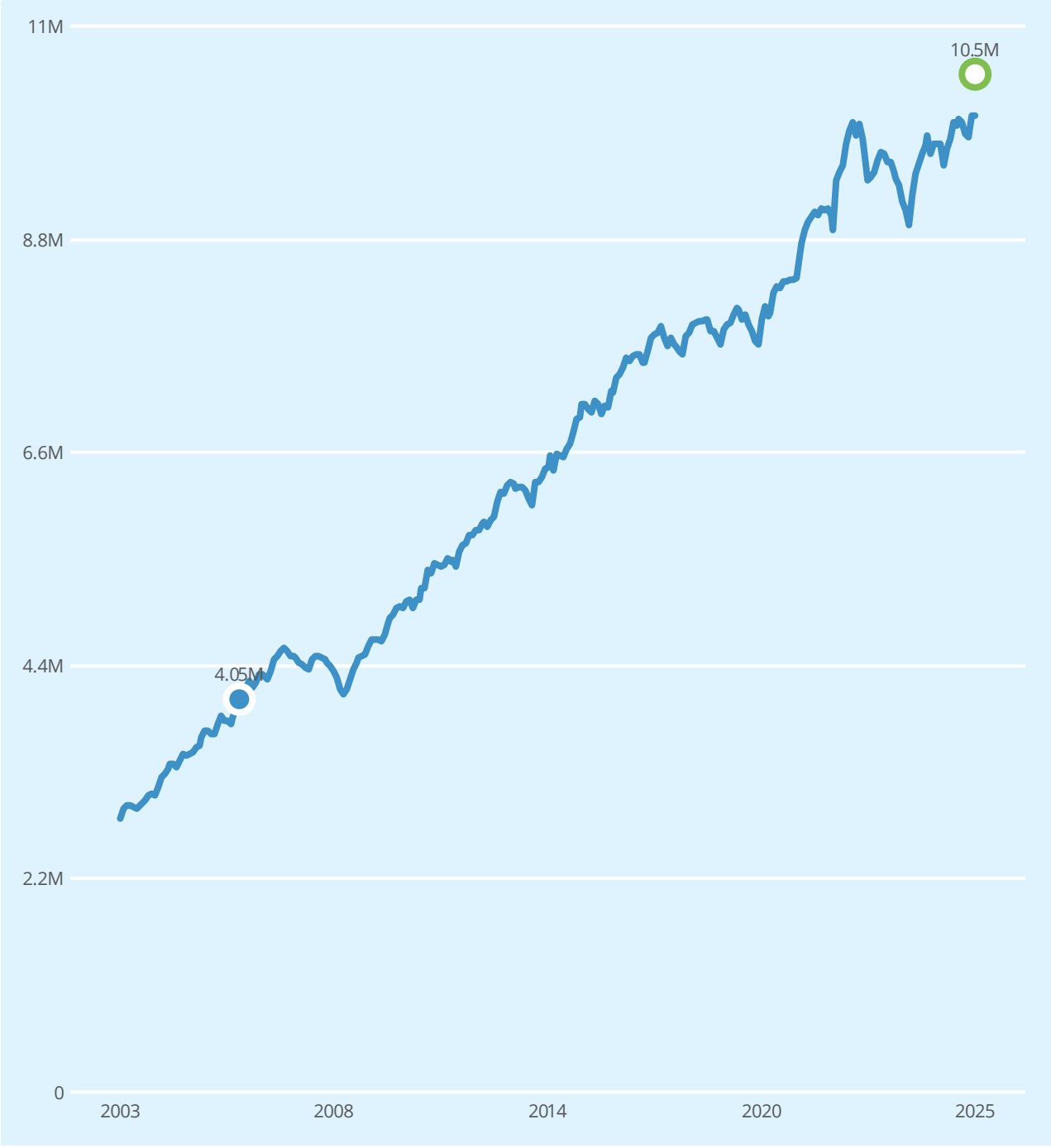
Boligen ligger i et rolig område med gangavstand til skoler, barnehager og idrettsanlegg. Så vel som enkel gang/sykkelavstand til sentrum av byen.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.03.2006	23.03.2006	10.04.2006	3 450 000	4 050 000	-	4 050 000

Eneboliger til salgs i Lerkendal bydel nå

31
eneboliger til salgs

9.6M
9.3M
9 008 000 Prisantydning i snitt
8.7M
8.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Eneboliger solgt i Lerkendal bydel siste 3 mnd

34
eneboliger solgt

8 381 000 Prisantydning i snitt
8 376 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

44 872 Sunnlandsvegen 75
Totalpris 10 500 000

39 011 Lerkendal bydel i snitt siste 3 mnd
38 547 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd

BØRSTAD
BØRSTADS TRANSPORT AS

Journal for sanering av oljetanker

Tankeier:	**Tom Hagen**
Eierens adresse:	**Sunnlandsveien 75, 7032 Trondheim**
Tankens adresse:	**Sunnlandsveien 75, 7032 Trondheim**

Plassering av tank:

Nedgravd:___X___ Eget rom:_____ Annet:_____ Innvendig tank:_____

Tankens størrelse i m^3: **1,6m3**

Tanken er fylt med Bacel Hardfoam type: RG 16 __ RG 22 _X_ RG 30 __

Kort beskrivelse av tankens beliggenhet: Se vedlagte kart.

Undertegnede bekrefter at forutsetningen for sanering av oljetanken er oppfylt.

Stjørdal 4. september 2018

Børstad Transport A/S

Børstads Transport AS
Sutterøygt. 14 - 7502 Stjørdal
Tlf. 74 83 40 00
NO 930 896 640 MVA

Brit Uglem
Sekretær

HAGEN METTE

Sunnlandsvegen 75
7032 TRONDHEIM

Kontrolldato:	**Saksnr:**	Dato:
30.01.2014	**221860**	28.05.2014

Vedrørende utbedring av feil/mangler i henhold til kontrollrapport

Vi viser til tidligere utsendte korrespondanse vedrørende kontroll av Deres elektriske anlegg, 107605-001. Anleggsadressen er SUNNLANDSVEGEN 75, 7032 TRONDHEIM

Det bekreftes at vi har mottatt tilbakemelding på at feil og mangler er utbedret.

Vi bekrefter derfor at saken er avsluttet.

Med hilsen

Ole Jerry Eian
Elsikkerhetsingeniør

TrønderEnergi Nett AS
Postboks 9480 Sluppen
7496 Trondheim
Tlf. 07250

METTE HAGEN
Sunnlandsvegen 75

7032 TRONDHEIM

Anleggsnr.	**Saksnr.**
6794360-001	**221860**
Målernr.	Kontrolldato
34085940	30.01.2014
Målepunktsid:	
67943600	
Kontrolltype	Beh. av
PERIODISK	Ole Jerry Eian

12275075001 -
Sunnlandsvegen 75
7032 TRONDHEIM

Til utførende elektroinstallatør: Bekreftelse på rettingsarbeid oversendes på e-post til: dle@tronderenergi.no
"Rettingsarbeidet skal beskrives slik det er utført punkt for punkt".

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med "Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap" sine krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere feil/mangler enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

1	Generelt	Seriekoblede skjøteledninger og skjøteledninger tilkoblet tungt belastede apparater må elimineres. Jf. fel § 16

Skjøteledninger fjernet og montert tilstrekkelig med utak for videre bruk

RETTELSE ER UTFØRT AV:		Isol.motst. ved kontroll	Etter utbedring
26/5-14	Martin Haugen	10 M ohm	..... M ohm
Dato	Underskrift montør		
27/5-14	Steinar Lampen	DET LOKALE ELTILSYN:	
Dato	Underskrift installatør	30.01.2014	Underskrift

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			Bygn.råd. jnr. 976/65
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte den 4.8.65	Sak nr. 65/1062
Matr.nr. Sundlandsvegen 75			

Situasjonskart og byggemelding fra Othelie Presthus på enebolig på Sundåandsvegen nrf 75.

Vedtak.

Ad. Situasjonskartet.

Tomteeierne i området har fått utarbeidet planer for utbygging av området med vei, vann og kloakk som er godkjent av byingeniøren.
Det er forutsetningen at tomten-eierne bekoster opparbeidelsen av gate med ledninger.
Disse blir jo betraktet som private inntil annen bestemmelse foreligger.
Før byggetillatelse blir gitt må derfor formannskapets dispensasjon fra vedtekt til bygningslovens § 48 pkt. 1 innhentes.
Under henvisning til foranstående anbefales dispensasjon.

Ad. Byggemeldingen.

Planene godkjennes.
Huset tillates plasert som vist på kopi av situasjonskartet.
Det må ikke foretaes graving eller planering på tomten som kan medføre fare for senere setninger eller ras.
Cote for topp-grunnmur blir fastlagt av bygningskontrollen i samråd med arkitekten.
Den viste kjellerstue tilfredsstiller ikke bygningslovens krav til varig oppholdsrom og kan således ikke godkjennes som dette. Skjemategning av peis må sendes bygningskontrollen til godkjenning.
Statiske beregninger samt konstruksjonstegninger av bæresystemefor bygget må sendes bygningskontrollen til godkjenning.
Byggetillatelse er betinget av bestemmelsene i sirkulærets avsnitt A, pkt. 1.3 og 5.
Byggherren må videre rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B og C, pkt. 6,14 og 25.

Sendes Boligrådmannen til uttalelse idet en viser til ovenstående utskrift av bygningsrådets vedtak.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 13. sep. 1965

Arnulv Elsås

BOLIGRÅDMANNEN
Trondheim
623
15 SEP 1965
J. nr. 11/8/65

3000-8-65 Saetrum

Original

2321/1965.

503
1118/65 HV/AR

ANG. DISPENSASJON FRA ADKOMSTBESTEMMELSEN FOR ENEBOLIG PÅ SUNDLANDSVEGEN 75.

Sendes formannskapet.

I formannskapets møte 9.september 1965 ble det for en rekke nybygg på Sundlandsvegen samtykket i dispensasjon fra adkomstbestemmelsen, da det er tomteeierne i strøket som foreløpig bekoster opparbeidelsen av gate med ledninger.

Tomtene i Sundlandsvegen ligger som før nevnt i et regulert boligområde bestående av ca. 30 tomter, naturlig avgrenset av tidligere bebyggelse og terrengformasjon.

./. Prosjekterte vann- og kloakkledninger er inntegnet på vedlagte situasjonskart.

Så vel byingeniøren som bygningsrådet anbefaler at tomten bebygges og at det blir gitt byggetillatelse, hvorfor jeg foreslår slikt

vedtak:

Formannskapet samtykker i at det dispenseres fra vedtekt til bygningslovens § 48.1 - adkomstbestemmelsen for enebolig på Sundlandsvegen 75 på vilkår fastsatt i bygningsrådets møte 4. august 1965.

BOLIGRÅDMANNEN I TRONDHEIM, den 16. september 1965.

Lars Folstad

Harald Vollan

TæF. jnr. 2321/1965.

Sendes herr rådmannen, IV. avdeling.
Rådmannens forslag er vedtatt
Trondheim Formannskap, 23. september 1965.

Ordfører.

BOLIGRÅDMANNEN
Trondheim
503
25 SEP. 1965
J. nr. 1118/65

Sendes Byggmesterkontrollen
til underretning og forfølgning.
Boligrådmannen 25/9 1965
Trondheim

TG/gbp.
T.B.jnr.783/1967.

Sundlandsveien 75 - Othelie Presthus. Ang. besiktigelse av 1 stk. Jötul petroleumsbrenner. Ferdigmelding fra a/s Jötul 31/1.67.

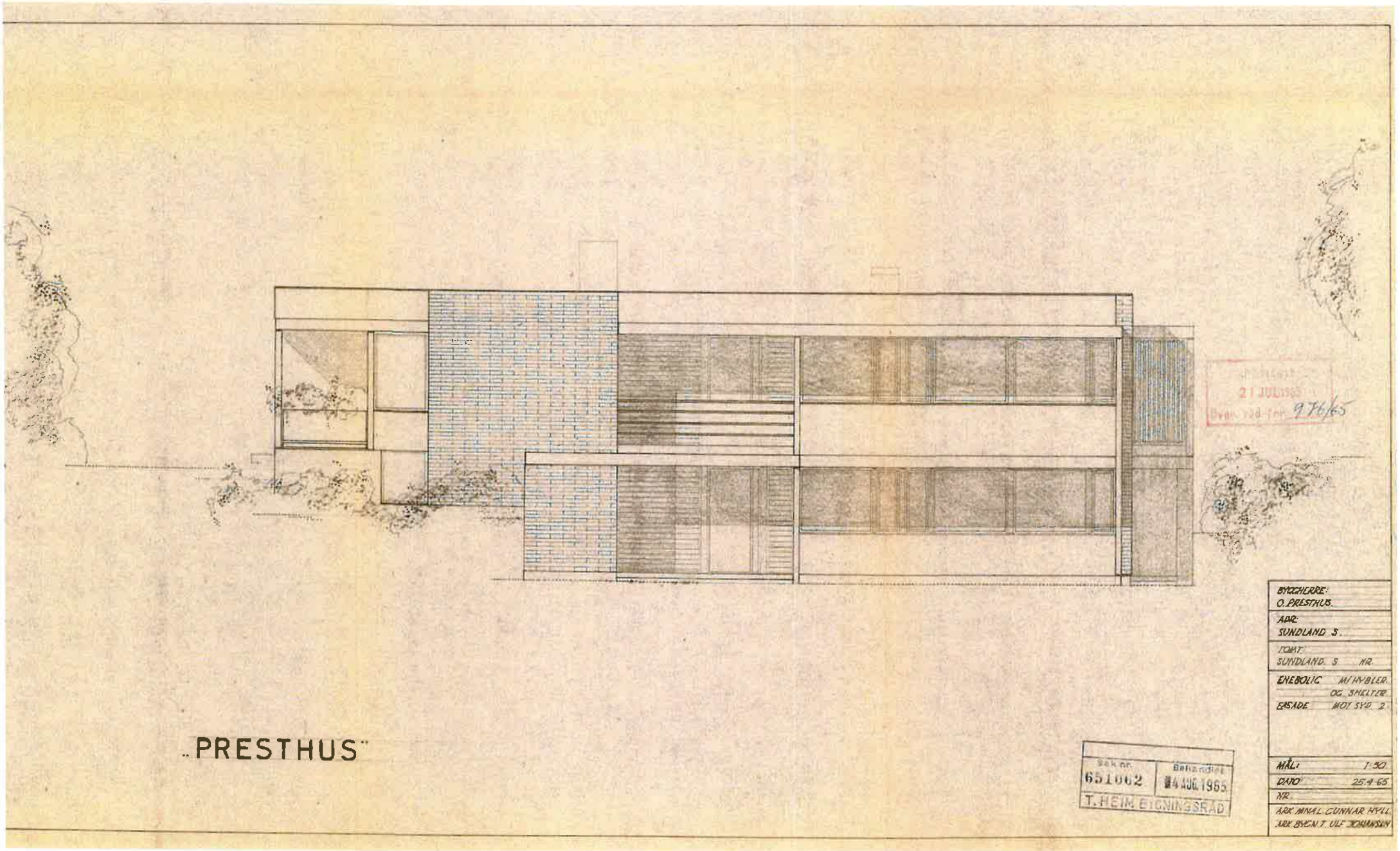
Sendes herr bygningssjefen.

Anlegget er besiktiget og kan godkjennes. Instruks for betjening av anlegget må følges nöye.

Kvittering for betalt gebyr følger vedlagt.

Trondheim brannsjefkontor, den 11.desember 1967.

T. Garnes

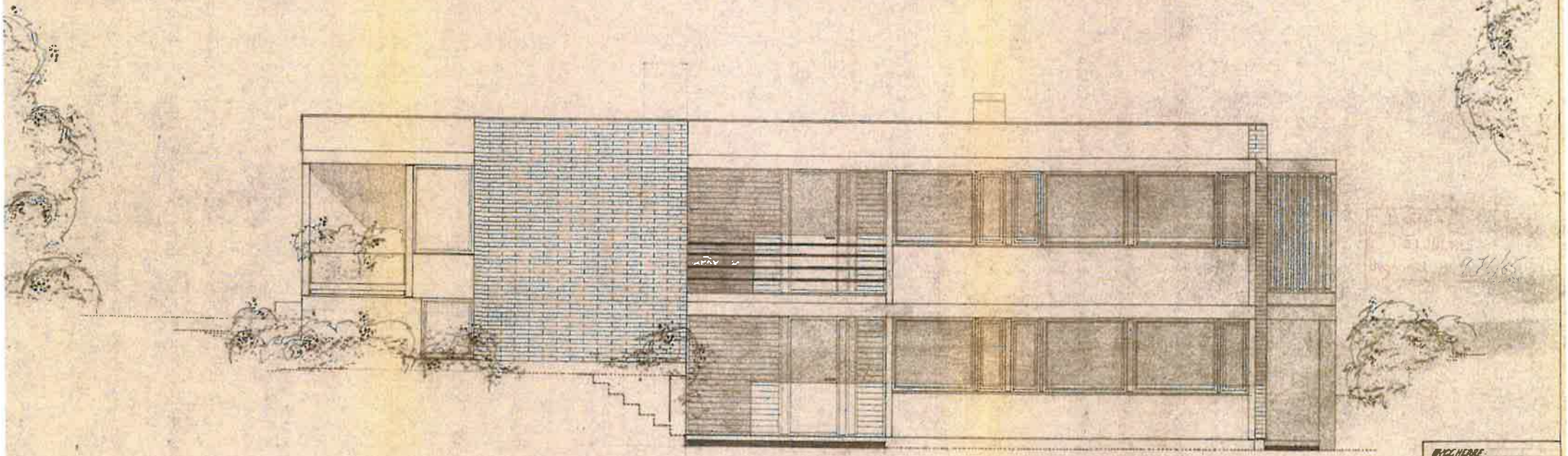


„PRESTHUS"

21 JULI 1965
Byggeråd for 976/65

Søknr. 651662
Behandlet 14 JUL 1965
T. HEIM BYGNINGSRÅD

BYGGHERRE: O. PRESTHUS.	
ADR: SUNDLAND S.	
TOMT: SUNDLAND S NR.	
ENEBOLIG M/HYBLER OG SKILTER	
FASADE MOT SYD 2.	
MÅL:	1:50
DATO	25-4-65
NR.	
ARK. MNAL. GUNNAR HYLL	
ARK. BYGN. T. ULF JOHANSEN	



„PRESTHUS"

Saks nr. 651662 | Bensinert 4 AUG. 1965

T. HEIM BYGNINGSRÅD

BYGGHERRE: O. PRESTHUS

ADR: SUNDLAND S

TOMT: SUNDLAND S NR.

LIVEBOLIG M/ HYBLER. OG. SHELTER.

FASADE MOT - SYD.

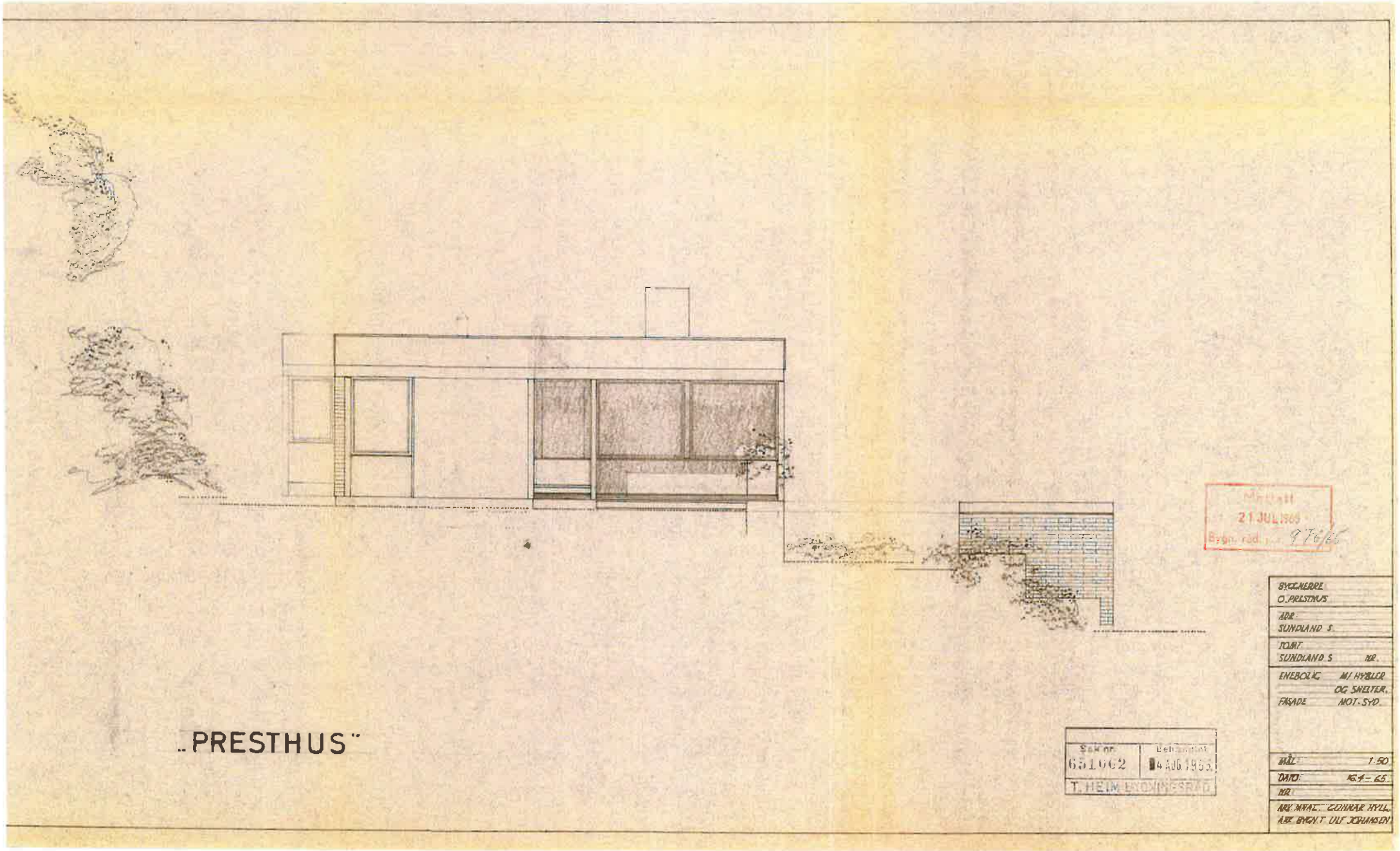
MÅL: 1:50.

DATO: 22.7.65

NR.:

ARK. MNAL: GUNNAR HYLL

ARK. BYGN. T. ULF JOHANSEN



„PRESTHUS"

Mottatt
21 JUL 1965
Bygn. råd. 97646

Søk nr.	Behandlet
651062	4 AUG 1965
T. HEIM BYGNINGSRÅD	

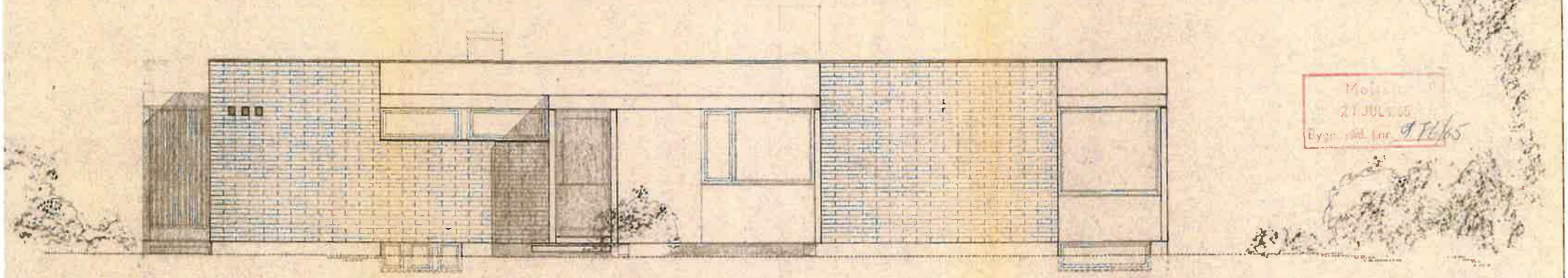
BYGGHERRE
O. PRESTHUS

ADR.
SUNDLAND 5

TOMT
SUNDLAND 5 NR.

ENEBOLIG M/ HYBLER
OG SKELTER.
FASADE MOT. SYD.

MÅL 1:50
DATO 16.4 - 65
NR.
ARK. MNAL. GUNNAR HVILL
ARK. BYGN.T. ULF JOHANSEN



Mottatt
21 JUL 1965
Byggesak for

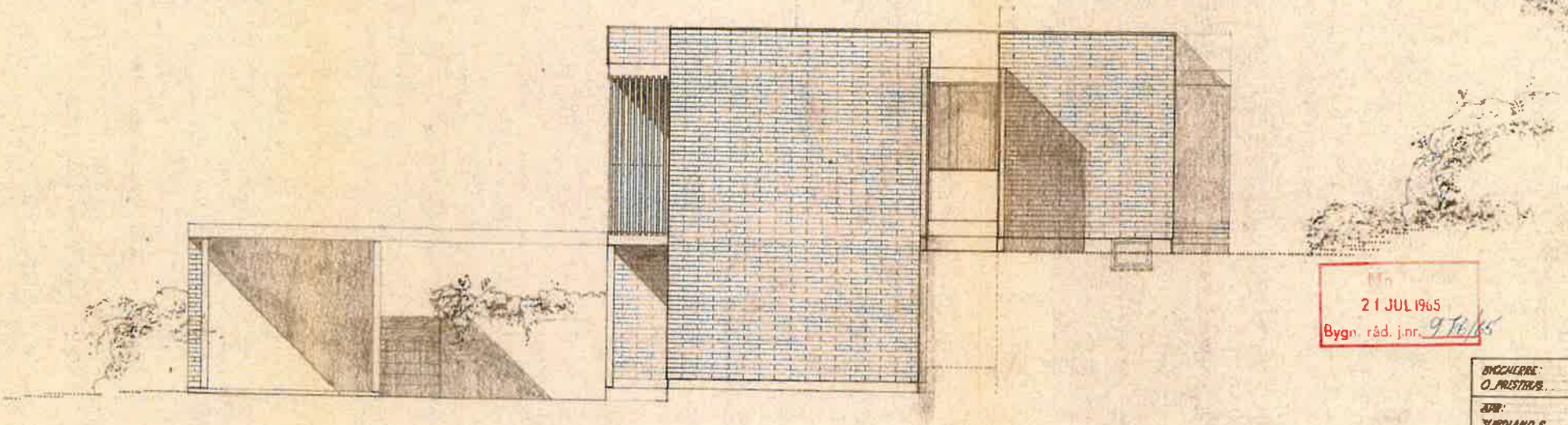
„PRESTHUS"

Sak nr.	Behandlet
651062	4 AUG. 1965.

T. HEIM BYGNINGSRÅD

BYGGHERRE: O. PRESTHUS.
ADR: SUNDLAND 5.
TOMT: SUNDLAND 5. NR.
ENEBOLIG: 80 HYBLER OG SKJELTER.
FASADE: MOT NORD.

M/L: 1:50
DATO: 2/3 '65
NR.
ARK. MNAL.: GUNNAR HYLL.
ARK. MNGHT.: OLE JOHANSEN.



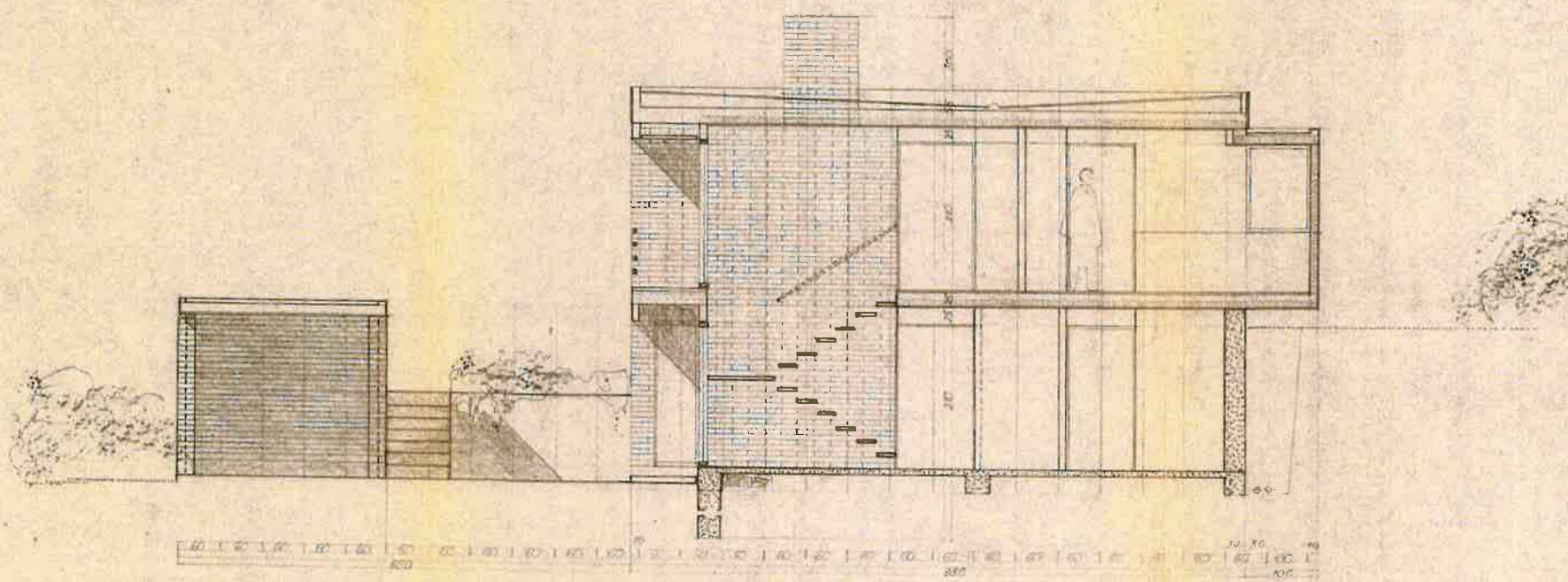
„PRESTHUS"

21 JUL 1965
Bygn. råd. j.nr. 9 Fe/65

BYGGHERRE:	O. PRESTHUS
ADR:	SUNDLAND S.
TOMT:	SUNDLAND 5 NR.
DELBOLIG	M/HYBLER OG SNEKTER
FASADE	MOT - ØST.
MÅL:	1:50
DATO:	18.4.65
REV.	
ARK. MNAL.	GUNNAR HYLL
ARK. BYGN. T.	ULF JOHANSEN.

SAK NR.	BEREGNET
651062	4 JUN 1965

T. HEIM BYGNINGSRÅD



„PRESTHUS"

21 JUL 1965
Bygn. (b...) 476/65

Saks nr.	Betegnelse
651062	14.06.1965
T. HEIM BYGNINGSTEG	

BYGGHERRE: O. PRESTHUS
ADR: SUNDLAND S
TOMT: SUNDLAND S NR.
ENEBOLIG M/HYBLER. OG. SKJELTER.
TVERRSNITT.
MÅL: 1:50
DATO: 14.4.65
DIR.:
TEGN. GUNNAR HYLL
MED. BYGN.T. ULF JOHANSEN

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

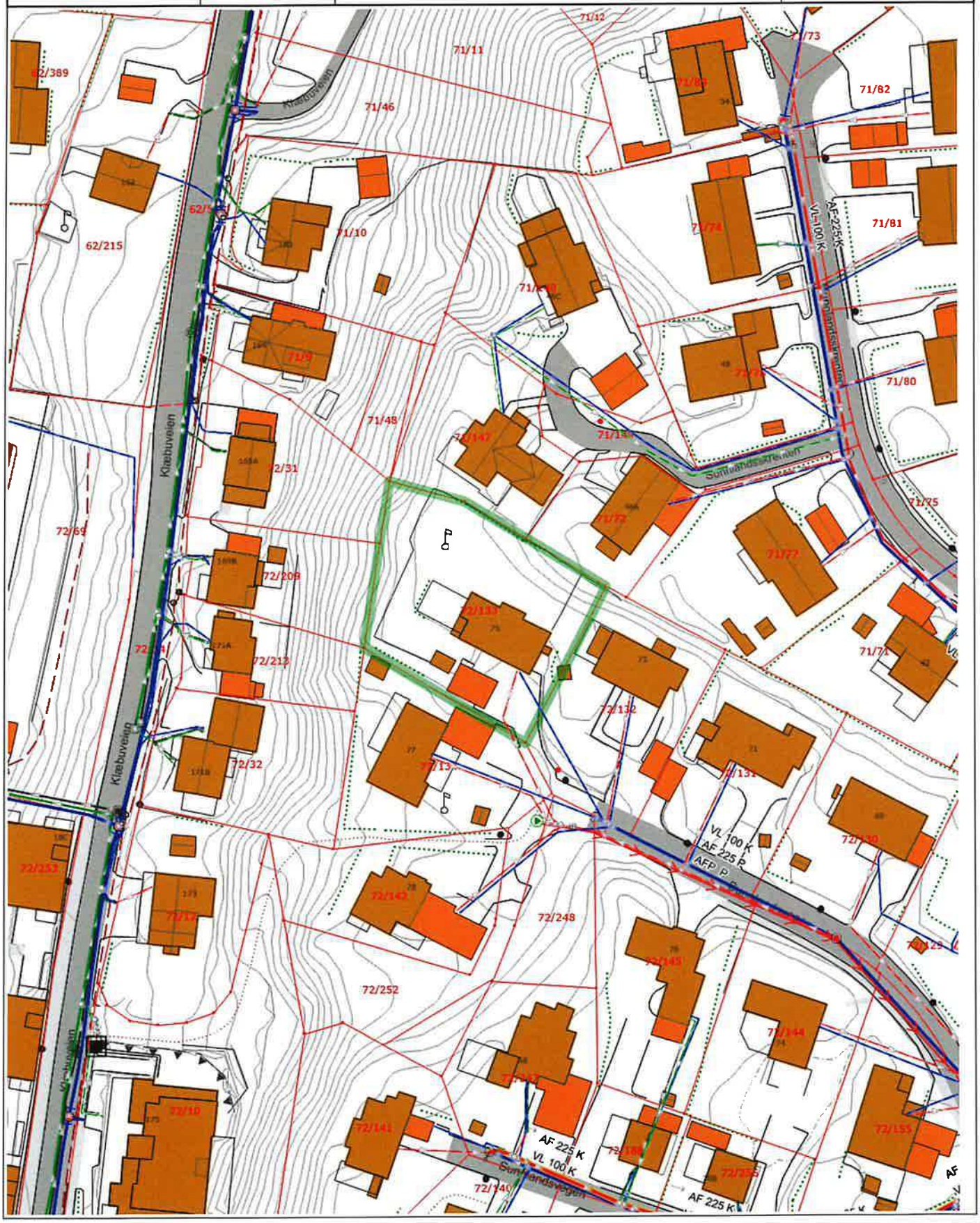
Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

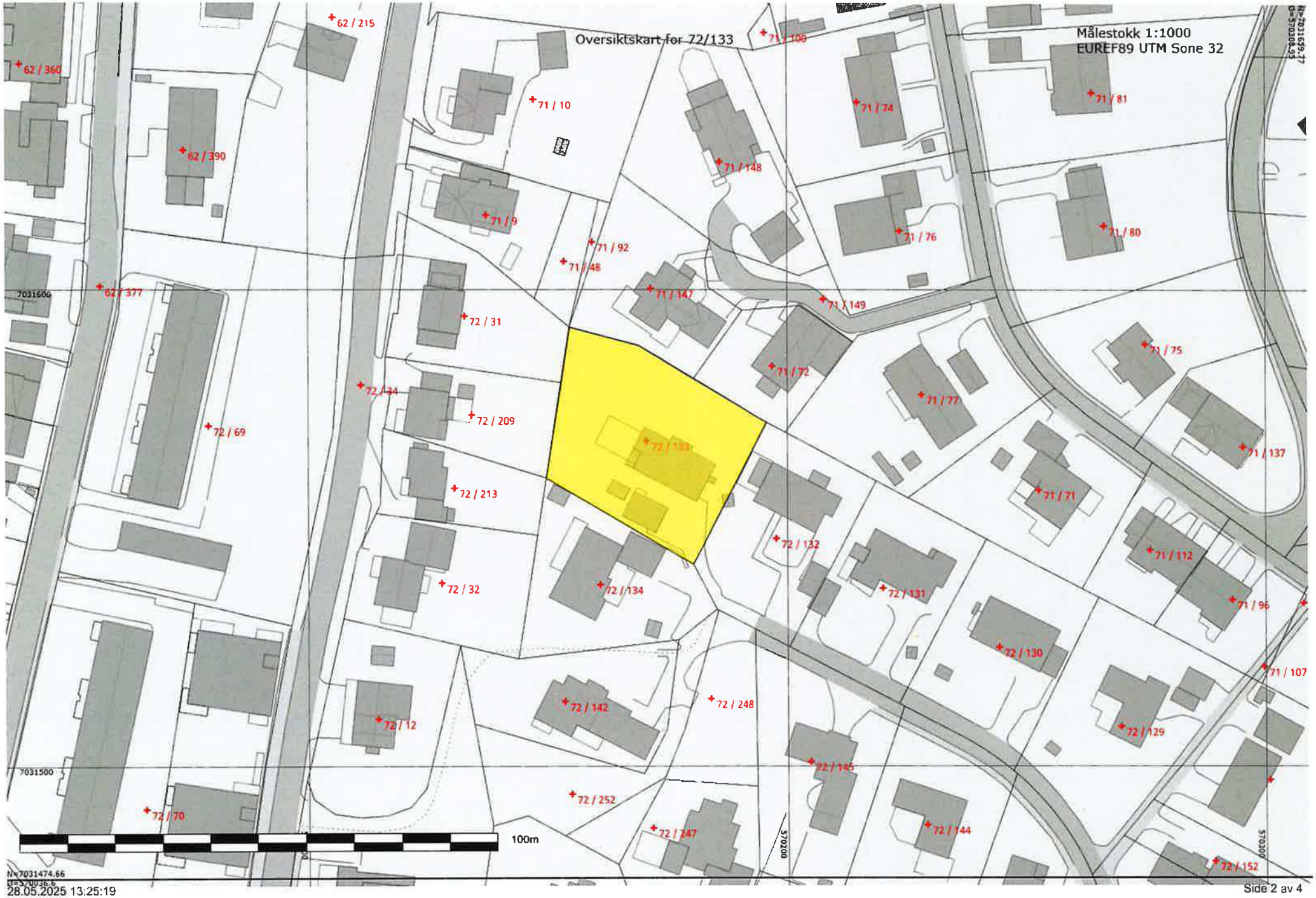
Eiendom:	Gnr: 72	Bnr: 133	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sunnlandsvegen 75 7032 TRONDHEIM			
Annen info:				

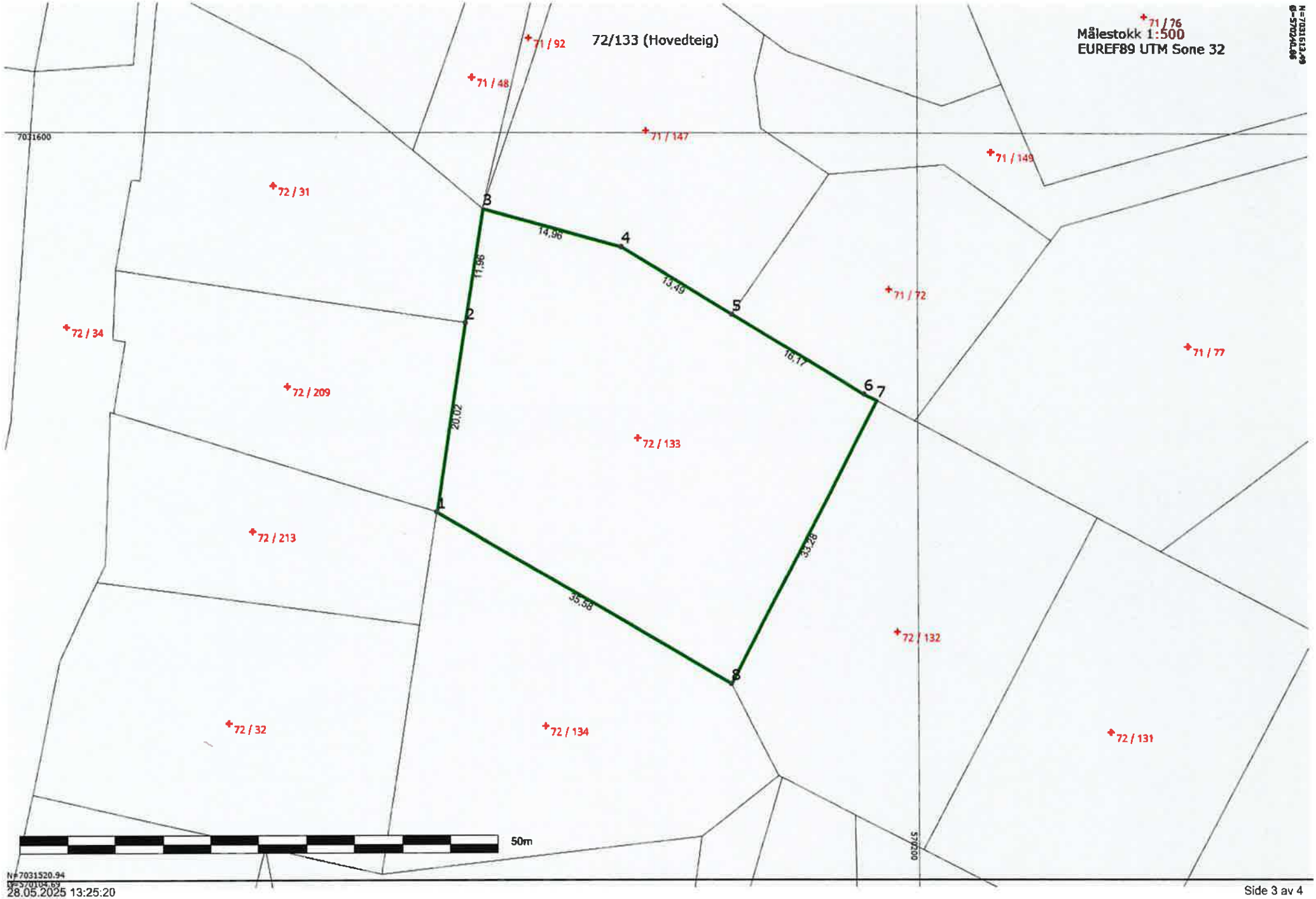
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 72/133
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
62 / 215
62 / 360
62 / 390
62 / 377
71 / 10
71 / 9
71 / 92
71 / 48
71 / 147
71 / 148
71 / 74
71 / 81
71 / 76
71 / 80
71 / 149
71 / 75
71 / 72
71 / 77
71 / 137
71 / 71
71 / 112
71 / 96
71 / 107
72 / 31
72 / 34
72 / 209
72 / 69
72 / 133
72 / 213
72 / 32
72 / 132
72 / 134
72 / 131
72 / 130
72 / 142
72 / 248
72 / 12
72 / 145
72 / 129
72 / 252
72 / 247
72 / 144
72 / 70
72 / 152
7031600
7031500
570200
570300
100m
N=7031474.66
28.05.2025 13:25:19

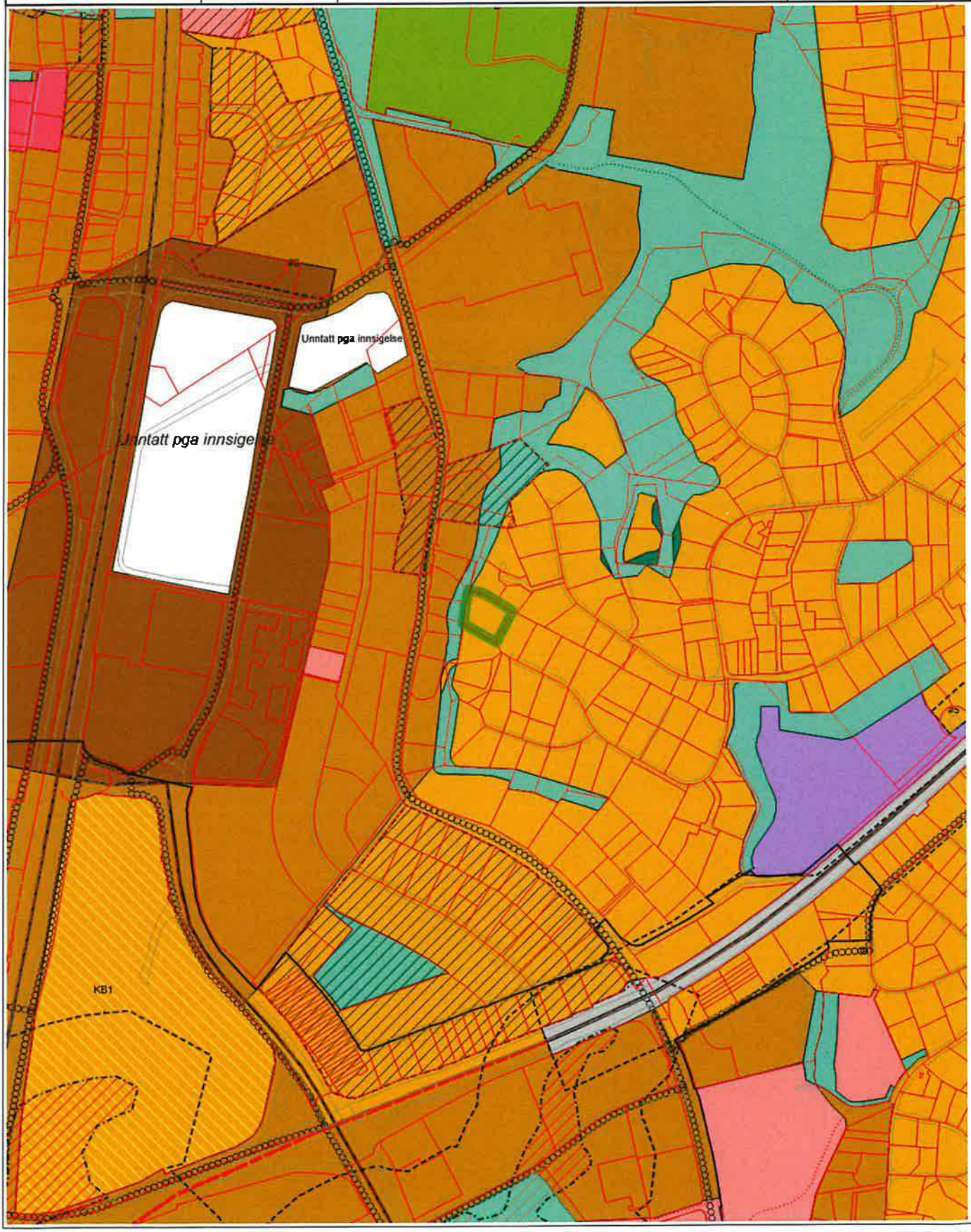

72/133 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7031513.49
Ø=570244.86
71 / 76
71 / 92
71 / 48
71 / 147
71 / 149
72 / 31
71 / 72
72 / 34
71 / 77
72 / 209
72 / 133
72 / 213
72 / 132
72 / 32
72 / 134
72 / 131
7031600
570200
14,96
11,96
13,49
16,17
20,02
33,28
35,58
50m
N=7031520.94
Ø=570104.87
28.05.2025 13:25:20

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 72	Bnr: 133	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sunnlandsvegen 75 7032 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Framtidig fjernveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Næringsbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Forbudsgrense vassdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg
- Framtidig blå/grønnstruktur

R374. Bystyret 25.04.96

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

BU 90/72531

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KLÆBUVEGEN MED TILLIGGENDE OMRÅDER PÅ STREKNINGEN S.P. ANDERSENS VEG - OMKJØRINGSVEGEN.

Plandato: 20.05.92
Dato for siste revisjon av planen: 20.07.95
Dato for siste revisjon av bestemmelser: 20.07.95.
Dato for bystyrets vedtak: 25.04.96

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDE, herunder
- boliger
- kontor/bolig
- offentlige bygninger

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE, herunder
- fortau
- kjørebane
- trafikkdeler
- drosjeholdeplass
- gassfylleplass for busser

FRIOMRÅDE, herunder
- turveg

FAREOMRÅDE, herunder
- nettstasjon

SPESIALOMRÅDE, herunder
- frisiktsone ved veg
- vegetasjonsområde
- parkbelte

FELLESOMRÅDE,
- felles avkjørsel
- felles garasjeanlegg

1. BYGGEOMRÅDE

1.1 Med byggemelding av ny bebyggelse skal det følge en situasjonsplan som viser bebyggelses plassering, behandling av utearealet samt plassering av garasje/carport eller andre uthus selv om disse ikke skal oppføres samtidig.

1.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser, forøvrig skal bygningsrådet bestemme plasseringen i hvert enkelt tilfelle.

1.3 Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk som harmonerer med omgivelsene. Bygningsrådet kan bestemme utvendige farger herunder farger på tak.

Boligområder

1.4 For områdene gjelder en tomteutnyttelse TU = 35%, dvs. at bygningenes bruksareal (BRA) ikke skal overstige 35% av tomtas nettoareal.

Bebyggelsen på de fradelte tomter av Klæbuv. 158, 158B og 158C kan oppføres i 2 etasjer. Med 2 etasjer forstås i denne sammenheng 1 etasje pluss et innredet loft. Takvinkel settes til mellom 35o - 40o.

Bebyggelsen på de foreslåtte fradelte tomter av Klæbuv. 159,162 og 163 kan oppføres i 2 etasjer. Den ene etasjen kan være sokkeletasje, og takvinkelen settes inntil 25o.

Område for blanding kontor/bolig

1.5 For området gjelder en tomteutnyttelse TU = 39%

Offentlig formål

1.6 Området skal nyttes til pleieinstitusjon.
Utnyttelsen skal ikke overstige eksisterende tomteutnyttelse.

2. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE.

2.1 Det angitte trafikkområde tillegges areal for gassfyllestasjon for busser i plan nr. 1138F (vedtatt 01.10.92) § 2.3 i bestemmelsene for nevnte plan gjøres gjeldende for foreliggende plan.

2.2 Innenfor område for trafikkdeler skal arealet parkmessig behandles.

2.3 Innenfor området er det ikke tillatt med avkjørsler til offentlig veg utover de som er vist med pil på plankartet.

2.4 Innenfor område til drosje skal restarealer gis parkmessig behandling.

3. FRIOMRÅDE.

3.1 Området skal nyttes som turveg samt som atkomstveg for eiendommen gnr. 72, bnr. 10.

4. SPESIALOMRÅDE

4.1 Innenfor frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

4.2 I vegetasjonsområdet tillates det ikke oppført bygninger. Vegetasjonen skal bevares slik at områdets visuelle karakter beholdes, at erosjon forhindres og at områdets funksjon som fuglebiotop ikke blir forringet.

4.3 Innenfor det angitte parkbeltet skal eksist. vegetasjon bevares i størst mulig grad og området skal parkmessig behandles. Det kan anlegges voll som skjerm mot bolig-bebyggelsen.

5. FELLESOMRÅDER

5.1 Fellesavkjørsler er felles for følgende eiendommer benevnt med gårds- og bruksnummer:

FA2	62/435, 62/305, 62/261
FA3	62/207 samt tomt som skilles ut fra denne
FA4	62/212 samt tomt som skilles ut fra denne og tomt som skilles ut fra 62/214
FA5	71/11, 71/12
FA6	71/10 samt tomt som skilles fra denne og 71/9
FA7	72/31, 72/209
FA8	72/213 og 71/32
FA9	73/18, 73/19
FA10	72/29, 72/35, 72/115, 72/38
FA11	72/36, 72/41, 72/43, 72/44, 72/45, 72/159, 72/190
FA12	72/45, 72/159,

5.2 Felles garasjeanlegg, FG1 er felles for eiendommene 72/45 og 72/159.

6. FELLESBESTEMMELSER.

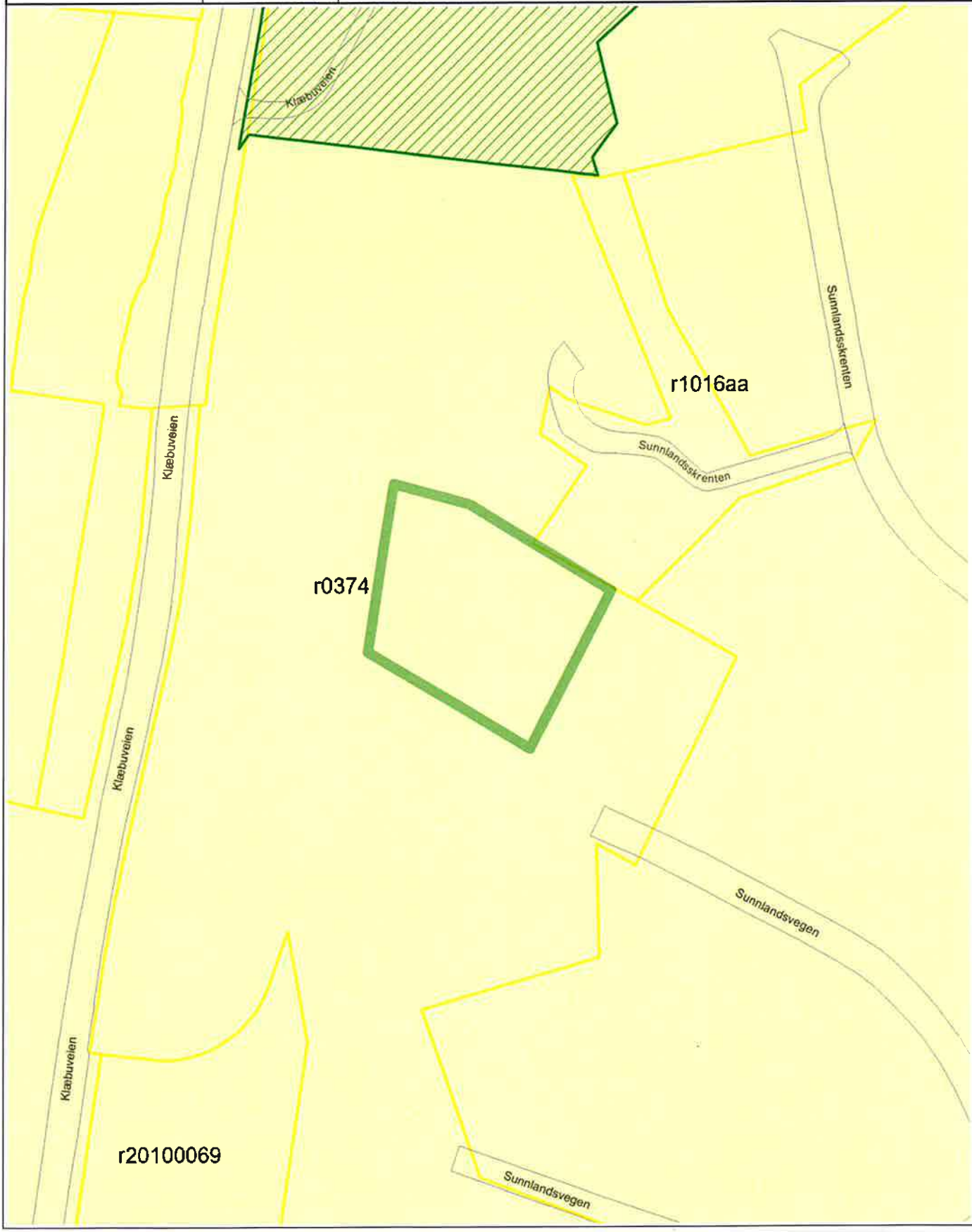
6.1 Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelsene, innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Trondheim kommune.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 72	Bnr: 133	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sunnlandsvegen 75 7032 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde forslag

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

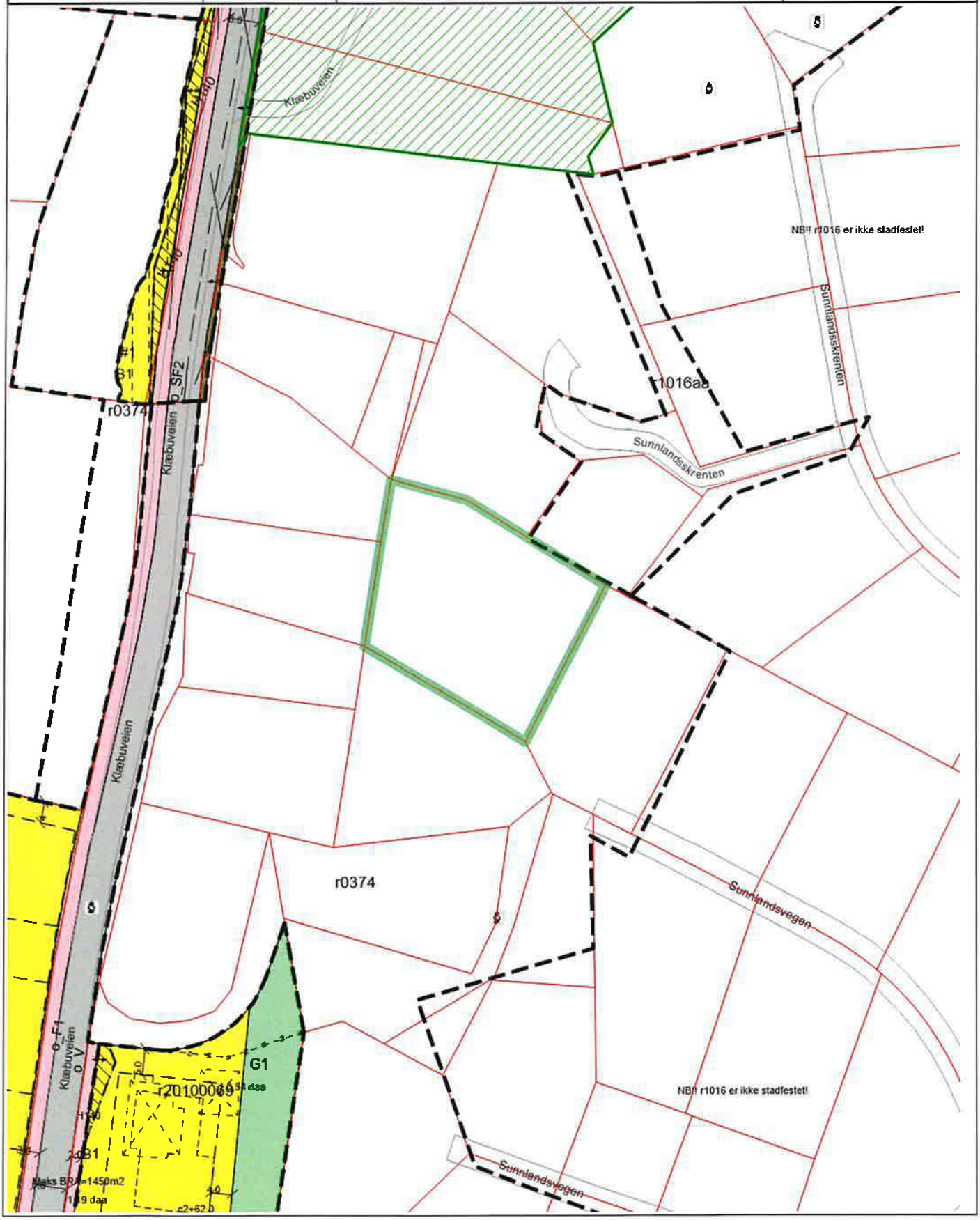
Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 72	Bnr: 133	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sunnlandsvegen 75 7032 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Midlertidig bygge- og anleggsområde

Plan dispensasjon punkt

RpFormålGrense

RpGrense

RpSikringGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Måle- og avstandslinje

RpRegulertHøyde

Midlertidig bygg- og anleggsområde

Frisikt

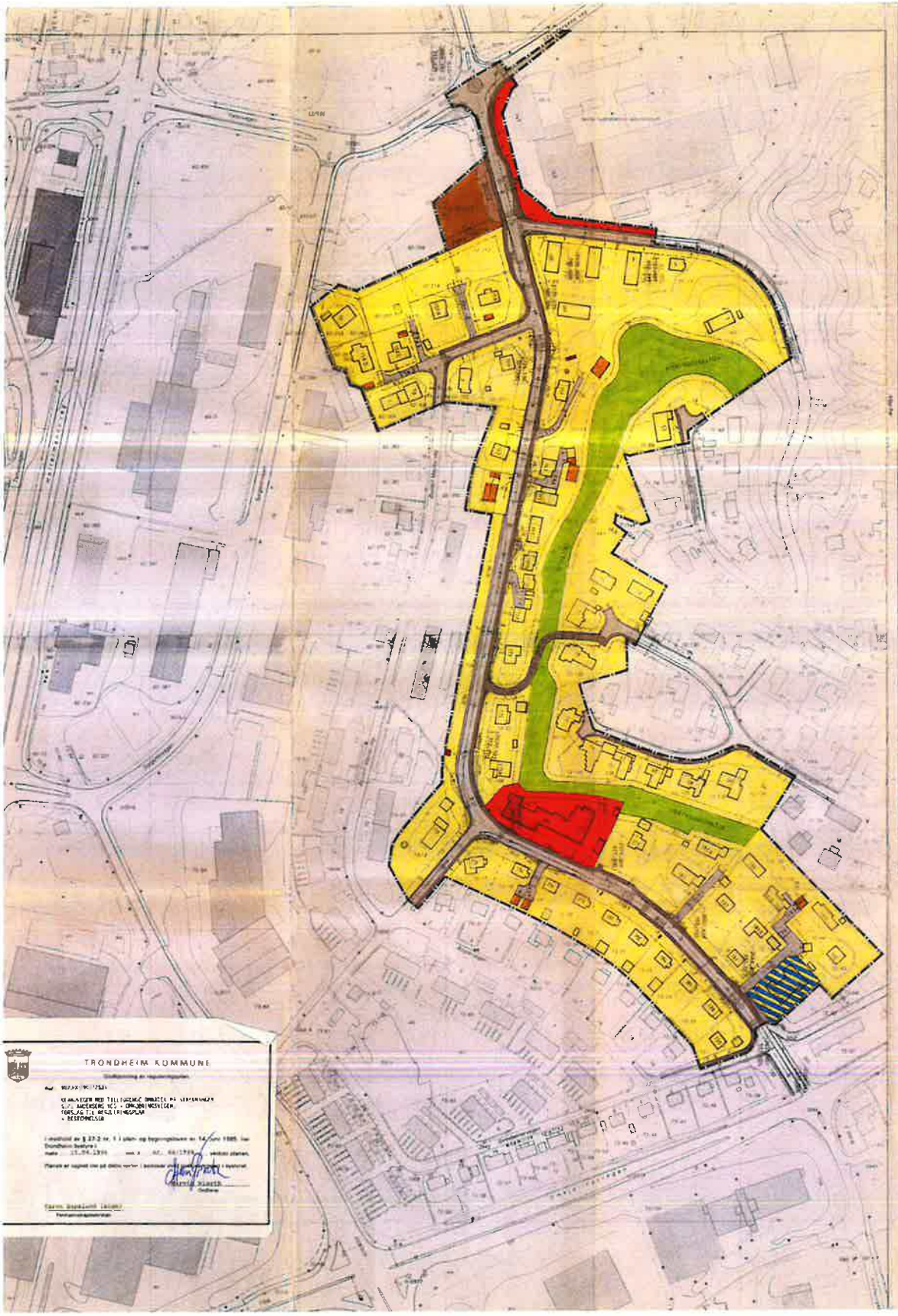
Boligbebyggelse

Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur



TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - BOLIGER
   - INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - PARKERINGSPLASSER
   - GARASJE, BENSINSTASJON FOR BILER
   - BILOPPSTILLINGSPLASS
4. FRIOMRÅDER
   - PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT
5. FARESONER
   - HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON
6. SPESIALOMRÅDER
   - BEVARINGSOMRÅDE
   - FRISIKTSONE VED VEG
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
   - FELLES LEKEPARK
   - GÅRDSPLASS OG ANNET FELLESAREAL
8. FORNYELSESOMRÅDER
   - TETTBEBYGGELSE SOM BØR FORNYES

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

STREKSYMBOLER
- byggegrense
- regulert eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg

Tomtal, etasjetall angis med tall på plankart

TRONDHEIM KOMMUNE
Avdeling Byutvikling

Reguleringsplan for Kleivbrygga med tilliggende områder på strekningen S.P.Andersens veg - Omkjøringsvegen

TORBJØRN E. ALSTAD

SAKSBEHANDLING	ENDRET

MÅLESTOKK	REGULERINGSPLAN	TEGNING
1:1000	374	01 A

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref. 85/xxx/PC/752.1

12 ANLEGGER MED TILLØRENDE OMRÅDER PÅ STRØMMEN S.P. ANDERSENS VEG - OMKJØRINGSVEGEN.
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
+ BESTEMMELSER

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 har Trondheim bystyre i møte 13.04.1989 sak nr. 46/1989 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med bystyrets vedtak.

Harald Nesvik
Ordfører

Carm. Bjørkelund Larsen
Kommunalsekretær

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/3333/107
Uthentet 2025-05-30 14:31

Dok.nr. 3333 dagbokført 24/3 66
Trondheim byskriverembete

Erklæring.

Undertegnede som har søkt byingeniørens tillatelse til å pumpe husavløpsvann og vegslukvann opp i offentlig kloakkledning, påtar oss ansvaret for at pumpeanlegg og overføringsledning til enhver tid virker tilfredsstillende. Pumpeanlegg og overføringsledning er vår eiendom, og vil bli bygget, drevet og vedlikeholdt av oss. Vi påtar oss også ansvar for eventuell skade på privat eller offentlig eiendom som måtte oppstå som følge av driftsavbrudd eller liknende.

Vi godtar byingeniørens vilkår at pumpekapasiteten ikke overstiger 5 l/sek.

Trondheim, 12. mars 1966

Othelie Presthus
Eier av Sundlandsvegen 75,
gnr. 72, bnr. 133.

Eier av Sundlandsvegen 77
gnr. 72, bnr. 134.

Eier av Sundlandsvegen 73
gnr. 72, bnr. 132.

Eier av Sundlandsvegen 78
grn. 72, bnr. 146

Eier av Sundlandsvegen 71
gnr. 72, bnr. 131

Jeg bekrefter at Hermann Hottran, Kjell Harstad, Othelie Presthus, Leif Bondø og Anders Lidal har undertegnet ovenstående erklæring i mitt nærvær.

h.r.advokat.

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:
Sunnlandsvegen 75, 7032 Trondheim
Gnr. 72, Bnr. 133, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251045

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@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.
