PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

HEGGSNIPVEGEN 11

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251069

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Terje Rølvåg	Hilde M Sundli Rølvåg

Gateadresse
Heggsnipvegen 11

Poststed	Postnr
BOSBERG	7070

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 9305185

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251069

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Økovent AS bygde om oppvarming (vannbåren varme i gulv og varmtvannstanker) fra oljefyring til varmeveksler. Byggmester Tidemann AS bygde om bassengområde til utleiedel og brukte ett autorisert elektrikerfirma som underleverandør. Rørarbeid utført av GK RØR AS og FLOW AS. Ferdigattest på alt arbeid ordnet av SAGA Hus AS v/Øyvind Dreier

Arbeid utført av: Økovent AS / Arvid Tidemann AS /

Filer

Heggsnipvegen 11, ferdigattest for bruksendring.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 164251069

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen inkluderer en utleiedel på ca 120 m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest søkt og innvilget (se vedlegg)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bassengområde er bygget om til godkjent utleiedel

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest innvilget og vedlagt

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forstøtningsmur (40 meter) på nedsiden av eiendommen ble fornyet / estattet i 2022 av Nordisk Sprøytebetong AS
Det er satt opp en ny utebod på ca 12 m2 i 2025 innenfor gjeldende regler, tomtegrenser og med naboers samtykke

Document reference: 164251069

Tilleggskommentar

Huset er ekstremt godt bygd av forrige eier (Harald Haugrønning) som benyttet betongelementer med vannbåren varme i etasjeskillere og overdimensjonerte vegger samt fremtidsrettede løsninger som varmegjenvinning, fjernstyrt belysning, vannbåren varme, sentralstøvsuger og garsje med varmegulv og avrenning/kanaler. Har ikke hørt ett knirk på 5 år! Boligen har 3 punkterte vinduer som blir byttet ut før eventuell ovelevering (venter på at glassmesteren skal dukke opp)

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: 164251069

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Rølvåg	006d11d9ed7cfc63978b7 8c1e6784bb88eebf796	23.07.2025 09:57:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Rølvåg	3a2f7ef84946ad47ee374 84526d15d41116de71d	04.08.2025 12:27:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251069

→ 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

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Heggsnipvegen 11

7070 BOSBERG

5001/260/49/0/0/0

Rapportdato

15.08.2025

TG 0	2
TG 1	6
TG 2	20
TG 3	0
TG IU	0

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

Befaring utført den 14.08.2025 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.

Gjetnes takst

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.

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

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.

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.

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Heggsnipvegen 11 , 7070, BOSBERG

Matrikkel: 5001/260/49/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1989

Tomt: 1 253.10 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Hilde Merete Rølvåg, Terje Rølvåg

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Større enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er oppbygd av normalt gode materialer med en normal god utførelse, og fremstår uten indikasjoner på skader. Utover jevnlig vedlikehold av innvendige/utvendige over framstår boligen i hovedsak som fra byggeår. For nærmere omtale og anbefalte tiltak, henvises det til respektive punkt 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:

- Kjøkken pusset opp i 2016. - Veranda med rekkverk fra nyere tid. Støttemur etablert i hage i 2022. (Hage er drenert med rør gjennom muren). - Ombygging av bassengrom i sokkel til utleieleilighet i 2020.

Øvrig informasjon om oppdraget

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

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.

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0

Sokkel

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
124 m^2	71 m^2	195 m^2	205 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Utleiedel: Entrè, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, 2 soverom. Hoveddel: Trapperom.	Hoveddel: Bod/lager, garasje, teknisk-rom/fyrrom.

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
177 m^2	20 m^2	197 m^2	207 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entrè/gang, toalettrom, bad, vaskerom, TV-stue, soverom, kjøkken, stue/spisestue.	Bod, kjølerom.

Loft

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
123 m^2	15 m^2	138 m^2	148 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Trapperom/gang, 3 soverom, bad, loftstue.	2 boder.

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
424 m^2	106 m^2	530 m^2	560 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.

Sokkel			
BRA-i 195 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Utleiedel: Entrè, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, 2 soverom. Hoveddel: Trapperom, bod/lager, garasje, teknisk-rom/fyrrom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

1.etasje			
BRA-i 197 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 87 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, toalettrom, bad, vaskerom, TV-stue, soverom, kjøkken, stue/spisestue, bod, kjølerom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** 2 verandaer.

Loft			
BRA-i 138 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Trapperom/gang, 3 soverom, bad, loftstue, 2 boder.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 530 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 87 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 530 m^2

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

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

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 mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

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. Hyppigere intervall for gjennomspyling og kontroll av drensrør må påregnes. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Noe råte ble avdekket i et hjørnebord samt på forkantbord under takrenner under inngang i sokkel og garasje. Anbefaler en gjennomgang av hele kledningen og utskifting av skadde bord. Omramming av vinduer er utsatt for opptrekk og råte og anbefales kontrollert og skiftet ut hvis skadet. Det er skiftet kledning på vestfasade i nyere tid der det er benyttet musbånd nederst. Det bemerkes at kledning ikke er skråkappet nederst og helle ikke mettet med maling/beis. Selger informerte om at kledningen blir beiset i kappender før salg.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med normal elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass utover det med sprukket glass og to takvinduer, men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for punkteringer økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Verandadører har passert halvparten av forventet levetid.

Takkonstruksjon: Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse. Erfaringsmessig kan luftespalter være noe begrenset på slike takkonstruksjoner.

Taktekking og beslag: Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Det registreres stedvis værslitasje og av spesielt utsatt for skader ved store snømengder/snøsmelting og er ofte årsak til vannlekkasjer. Visuell kontroll fra bakkenivå. Det ble ikke observert tegn til skader eller avvik på befaringen. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. Anbefaler fjerning av mose da dette forringer levetiden på taksteinen.

Takrenner og nedløp: Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes. Det ble avdekket stedvis bulker på renner og på nedløpsrørene. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Bad - 1.etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

Bad - 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 å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad - 1.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

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

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0

Bad - Loft - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på tettesjikt og manglende fallfohold på gulv mot sluket.

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

Bad - Loft - Totalvurdering av fuktsøk: Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette ved fuktsøk på våtromspanel i dusjsone. Dette kan være et tegn på opptrekk i platene og utette skjøter.

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

Bad/vaskerom - 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 å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

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

Trapper: Innvendige trapp i åpen utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad. Det bemerkes manglende hånsdløper på vegg på trapp mellom 1.etasje og loft. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Vaskerom - 1.etasje : Rommet som er fra byggeår har vinylbelegg på gulv, våtromspanel på vegger og folierte plater i himling. Av installasjoner er det utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Jevnt lokalt fall rundt sluket. Rommet framstår med normal elde og slitasje med tanke på alder. Rommet fungerer til sitt bruk.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. 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. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Varmeanlegget i boligen er et fyringsanlegg med vannbåren varme i gulv fra byggeåret. Selger informerte om at alle rør ble trykktestet og funnet tette før det nye varmeanlegget ble installert. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Aggregatet antas å være fra byggeåret. Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

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?
23.07 og 04.08.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Bod og kjølerom på østsiden 1.etasje er utvidet mot nord og det er etablert adkomst fra kjøkken. Vindfang i 1.etasje er åpnet opp og blitt en åpen entré/gang.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.11.1989 i kommunens saksdokumenter.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring i sokkel datert 31.07.2023.

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

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

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:
Støpt grunnmur

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

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?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Hyppigere intervall for gjennomspyling og kontroll av drensrør må påregnes. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

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.

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

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

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
Påforede vegger på stue i uteleidel i sokkel.

Er det oppforede gulv?
Ja

Kommentar:
Flislagt gulv og malte murgulv. Det er etablert laminat over flis i utleiedelen.

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Kommentar:
Vegger i sokkel er stort sett malte murvegger. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert symptomer på fukttransport gjennom muren.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Gjennomstrømningventilert på vinduer og yttervegger.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Ved fuktsøk på vegger under terreng ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Ingen synlige tegn til fuktinnsig på fritt eksponerte flater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0

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:
Det er skiftet kledning på vestvegg i senere tid.

Fasade
Stående trekledning

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

Kommentar:
Stedvis sprekker i form av soltørking på enkelte bord.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Noe råte ble avdekket i et hjørnebord samt på forkantbord under takrenner under inngang i sokkel og garasje. Anbefaler en gjennomgang av hele kledningen og utskifting av skadde bord. Omramming av vinduer er utsatt for opptrekk og råte og anbefales kontrollert og skiftet ut hvis skadet. Det er skiftet kledning på vestfasade i nyere tid der det er benyttet musbånd nederst. Det bemerkes at kledning ikke er skråkappet nederst og helle ikke mettet med maling/beis. Selger informerte om at kledningen blir beiset i kappender før salg.

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.

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

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-lags isolerglass. Isolerte ytterdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Tre vinduer på karnapp på stue skiftet ut i 2008.

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Sprukket glass på vindu karnapp fra 2008. To takvinduer på loftet på påvist punktert.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med normal elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass
utover det med sprukket glass og to takvinduer, men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for punkteringer økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Verandadører har passert halvparten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Utskifting av vinduer fra byggeåret er påregnelig på sikt. Anbefaler å skifte ut takvinduer da disse er erfaringsmessig utsatt for svekkelser på beslagene. Selger informerte om at det er bestilt utskifting av takvinduene.

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

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.

8 Veranda 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:
Veranda

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:
Verandaene er oppført på tresøyler og innfestet i vegglivet. 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.

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

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:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse.
Erfaringsmessig kan luftespalter være noe begrenset på slike takkonstruksjoner.

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

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

Kommentar:
Det ble ikke oppdaget avvik på pipebeslagene eller kil/gradrenner, men på bakgrunn av oppnådd alder anbefales ytterligere undersøkelser og mulig tiltak.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Det registreres stedvis værslitasje og av spesielt utsatt for skader ved store snømengder/snøsmelting og er ofte årsak til vannlekkasjer. Visuell kontroll fra bakkenivå. Det ble ikke observert tegn til skader eller avvik på befaringen. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. Anbefaler fjerning av mose da dette forringer levetiden på taksteinen.

Levetid:

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

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

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

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes. Det ble avdekket stedvis bulker på renner og på nedløpsrørene.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

12 Bad - 1.etasje

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
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?
Nei

Kommentar:
Tilnærmet flatt gulv. Lokalt fall i dusjsone.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

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 i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

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 å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

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:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Bidè, Gulvmontert toalett, Innredning med 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?
Ja

Kommentar:
Hulltaking utført fra tilstøtende soverom. Ingen symptomer på fukt i konstruksjonen ble registrert der hullet ble påført.

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

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:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler å begrense direkte fuktbelastning av overflatene pga. oppnådd alder på membran/tettesjikt. Ved videre bruk av badet slik det står i dag anbefales installasjon av lukket dusjkabinett.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Vinylbelegg på gulv, våtromspanel på vegger og folierte plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
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?
Nei

Kommentar:
Tilnærmet flatt gulv. Lokalt fall rundt sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

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

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Belegget er klemt i overgang til sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på tettesjikt og manglende fallfohold på gulv mot sluket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel 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:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med 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?
Ja

Kommentar:
Det ble uført hulltaking fra tilstøtende bod mot dusjsone uten at det ble registrert tegn til fukt der hullet ble påført.

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

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 2

Kommentar:
Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette ved fuktsøk på våtromspanel i dusjsone. Dette kan være et tegn på opptrekk i platene og utette skjøter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved videre bruk av badet slik det står i dag anbefales installasjon av lukket dusjkabinett.

---

14 Bad/vaskerom - Sokkel (Utleiedel)

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegger og malt betonghimling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
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?
Nei

Kommentar:
Tilnærmet flatt gulv. Lokalt fall i dusjsone.

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?
Ja

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

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 å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

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:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

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 i dusjsone er murvegger. Ved visuell kontroll i kombinasjon med bruk av fuktsøker ble det ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen.

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

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:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler installasjon av lukket dusjkabinett ved videres bruk av badet slik det står i dag.

15 Piper / ildsteder

TG 1

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

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

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

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0

16 Trapper 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)?
Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Innvendige trapp i åpen utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad. Det bemerkes manglende hånsdløper på vegg på trapp mellom 1.etasje og loft.
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.

17 Vaskerom - 1.etasje TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som er fra byggeår har vinylbelegg på gulv, våtromspanel på vegger og folierte plater i himling. Av installasjoner er det utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Jevnt lokalt fall rundt sluket. Rommet framstår med normal elde og slitasje med tanke på alder. Rommet fungerer til sitt bruk.

18 Toalettrom - 1.etasje TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har vinylbelegg på gulv, mdf-panel på vegger og folierte plater i himling. Av installasjoner er det gulvmontert toalett og servant med underskap. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

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?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, lakkert fronter og benkeplate i granitt. Flis på vegg over benkeplate.

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Komfyrvakt er ikke installert. Gulvføler installert i skap under oppvaskkum.

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 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.

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

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?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

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

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Komfyrvakt installert på platetopp. Gulvføler installert i skap under oppvaskkum.

Totalvurdering av kjøkken

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

Levetid:

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

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

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
Varmepumpe
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon, Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Plassering av luftaggregat:
Bod på loftet.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
2 stk kombiberedere, den ene produsert i 2021 den andre av ukjent produksjonsår er installert i fyrrom. Begge er i tilknytning til sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. 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. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Varmeanlegget i boligen er et fyringsanlegg med vannbåren varme i gulv fra byggeåret. Selger informerte om at alle rør ble trykktestet og funnet tette før det nye varmeanlegget ble installert.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Aggregatet antas å være fra byggeåret.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

Levetid:

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

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

22 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:
Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Vaskerom i 1.etasjen. Bod i sokkel.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nye kurser til kjøkken i 2016.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

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.

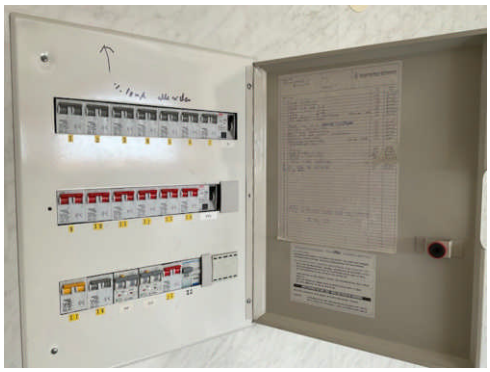
Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

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.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på de elektriske arbeider som er utført fra 2016 og fram til i dag.

HEGGSNIPVEGEN 11 - 5001/260/49/0/0/0

Bilde



Vaskerom i 1.etasje



Bod i sokkel

Heggsnipvegen 11
Sokkel



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

Heggsnipvegen 11
1. Etasje



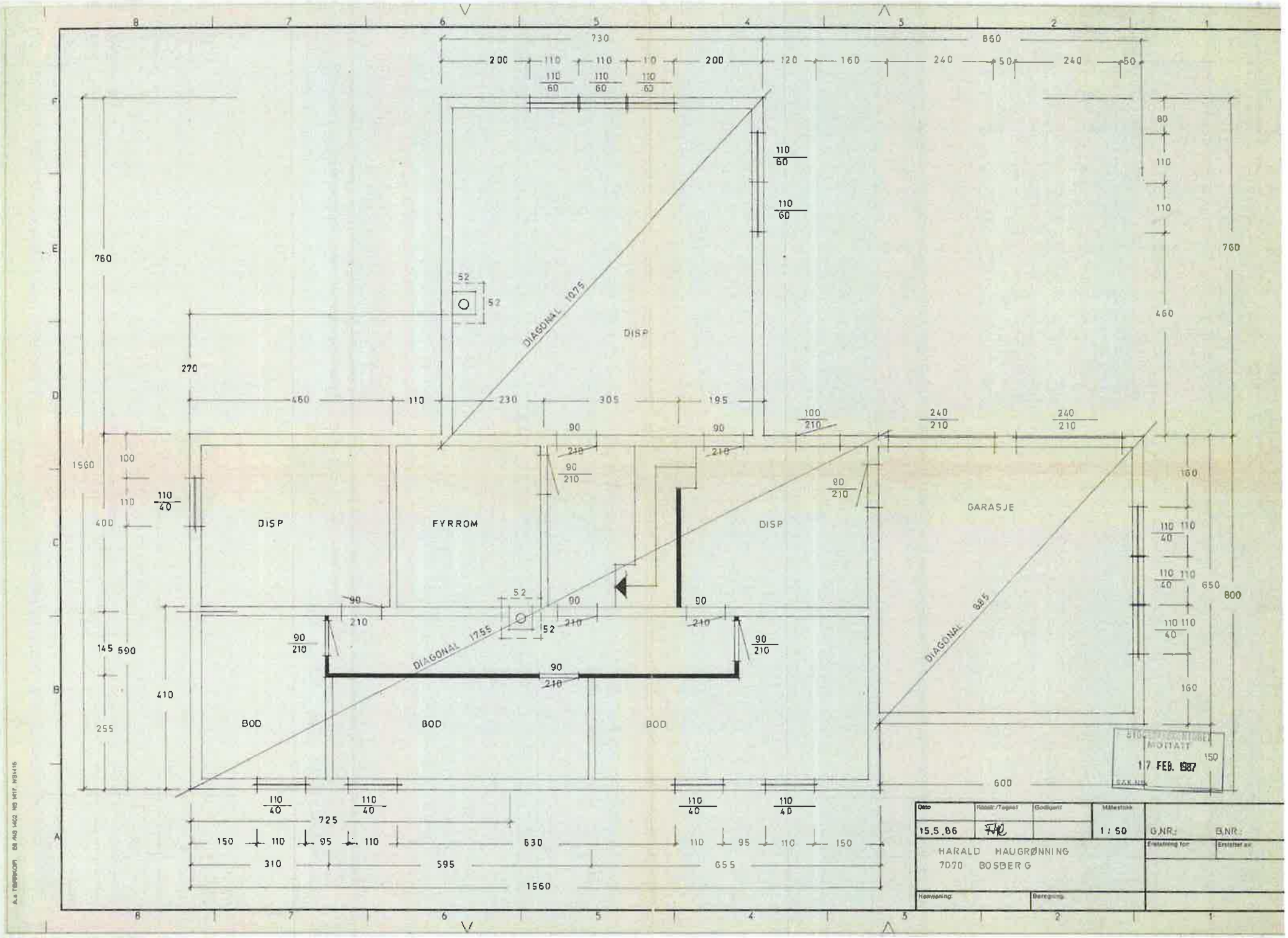
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

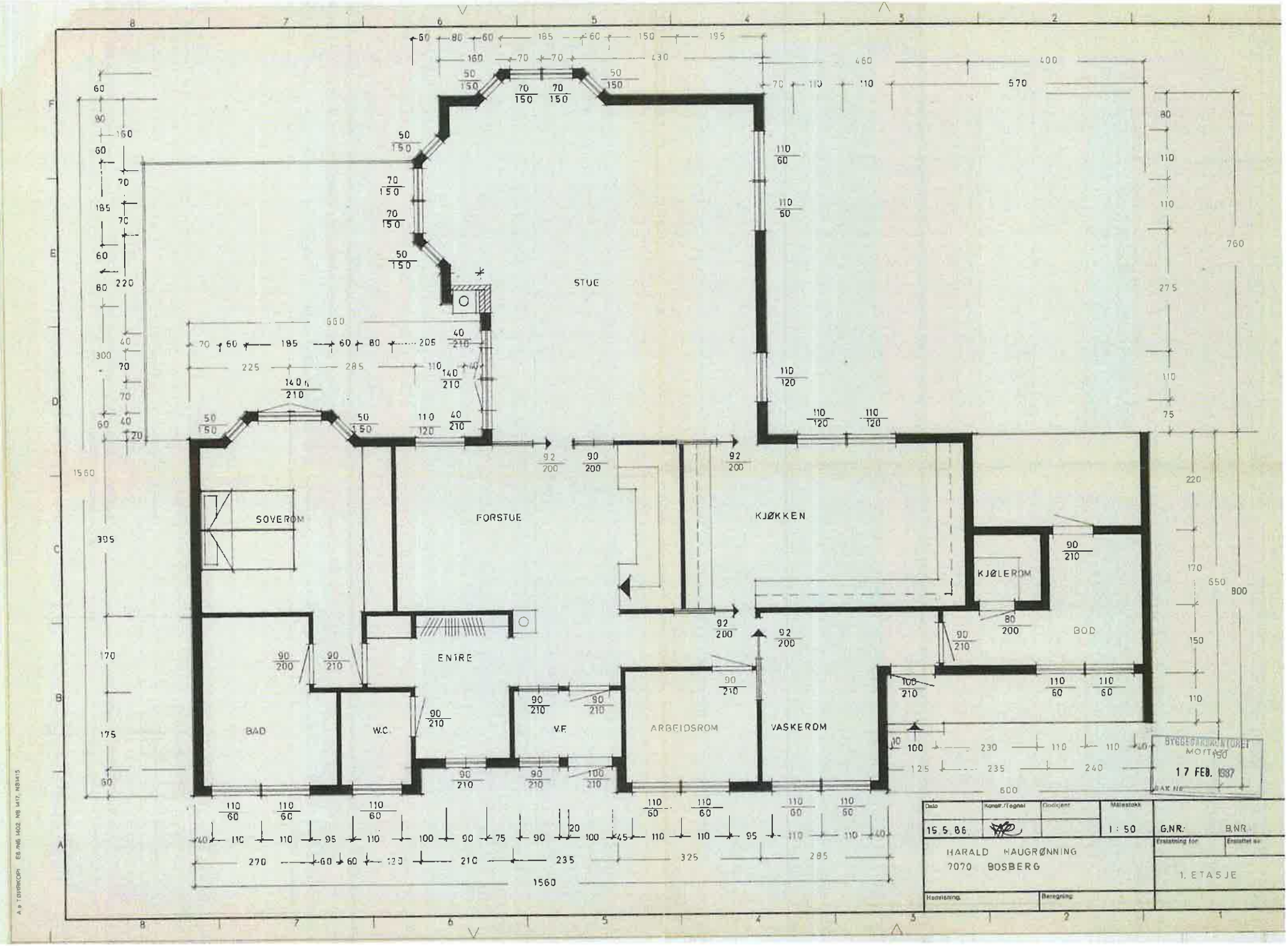
Heggsnipvegen 11

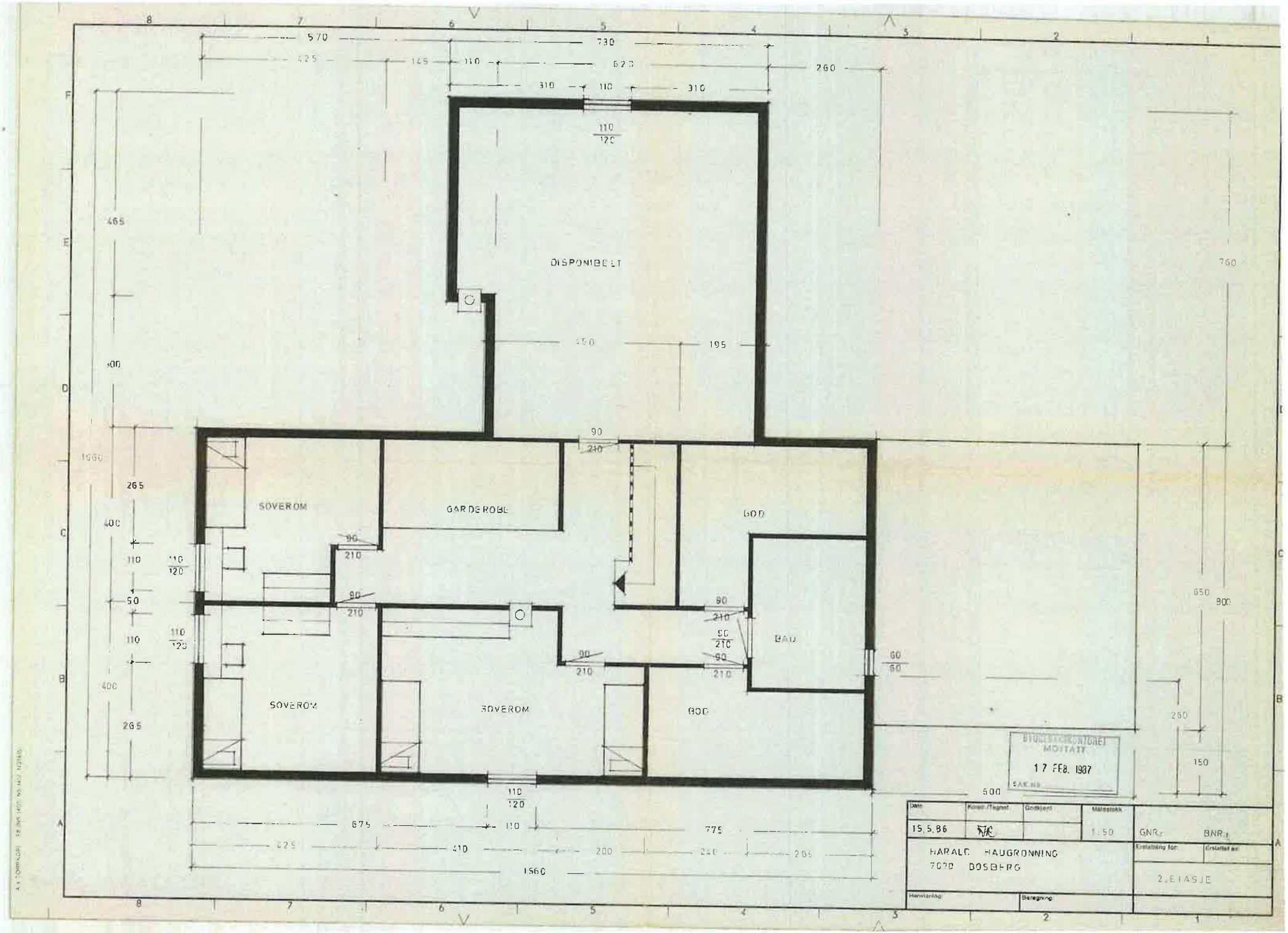
Loft

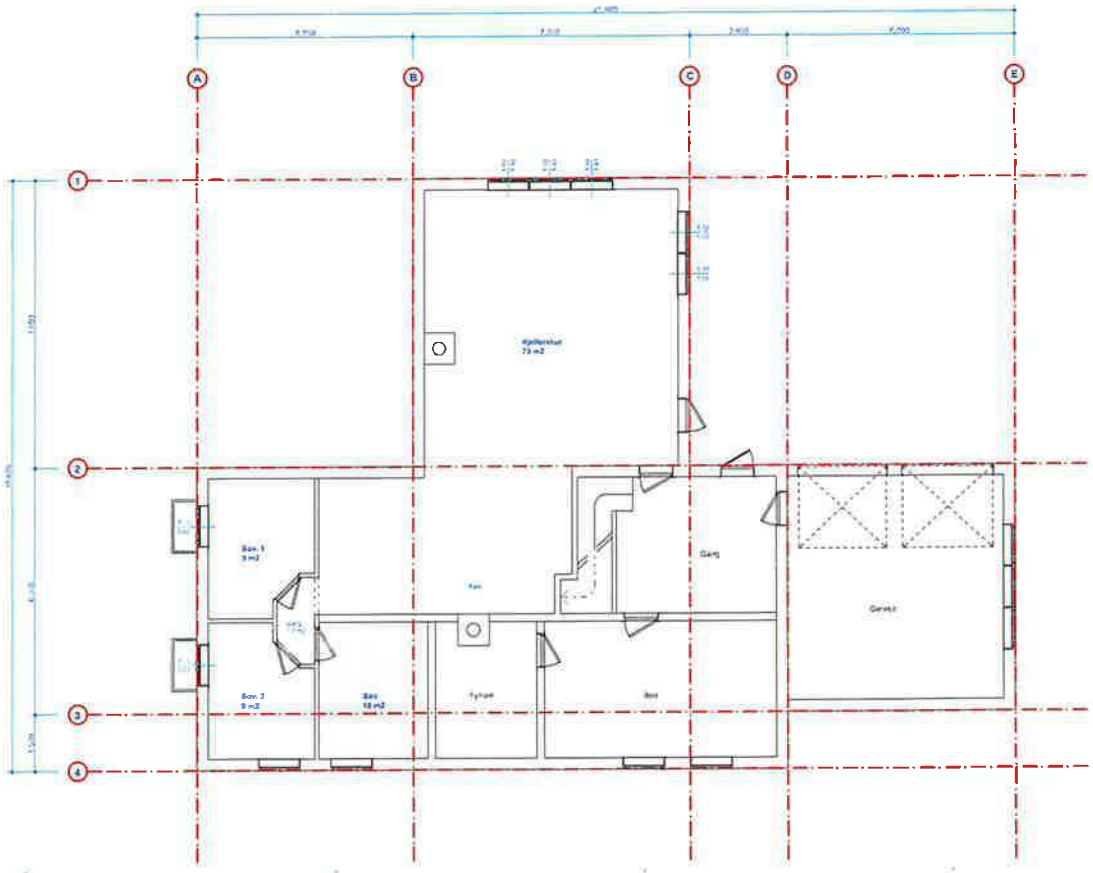


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.


730
860
200
110
110
110
200
120
160
240
50
240
50
760
760
460
270
460
110
230
305
195
DISP
DIAGONAL 1075
52
52
1560
100
110
400
145
590
410
255
DISP
FYRROM
DISP
GARASJE
BOD
BOD
BOD
DIAGONAL 1755
DIAGONAL 885
90
210
110
40
110
60
725
150
110
95
110
630
310
595
655
1560
600
650
800
160
150
17 FEB. 1987
15.5.86
1 : 50
HARALD HAUGRØNNING
7070 BOSBERG


STUE
SOVEROM
FORSTUE
KJØKKEN
KJØLEROM
BOD
ENTRE
BAD
W.C
V.E
ARBEIDSROM
VASKEROM
1560
760
800
650
600
BYGGESAKKONTORET
MOTTATT
17 FEB. 1987
Dato
15.5.86
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1 : 50
G.NR:
B.NR
HARALD HAUGRØNNING
7070 BOSBERG
1. ETASJE
Henvisning
Beregning


DISPONIBELT
SOVEROM
GARDEROBE
GOD
SOVEROM
SOVEROM
GOD
BAD
570
730
425
145
110
620
260
310
110
310
465
760
450
195
800
1560
265
400
110
50
110
400
265
90
210
110
120
650
800
260
150
500
675
110
775
425
410
200
240
285
1560
BYGGESAKSKONTORET
MOSTAD
17 FEB. 1987
SAK NR
Dato
15.5.86
Kontr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1:50
GNR.
BNR.
HARALD HAUGRONNING
7070 BOSBERG
Erstatning for:
Erstattet av:
2.ETASJE
Henvisning
Beregning



HEGGSNIPVEGEN 11
GNR. 220 BNR. 188 I TR.HEIM KOMMUN

BRUKSENDRING DELER AV UNDER-ETASJE

PLAN UNDERETASJE

MÅL 1: 100

0 1 2M

J3-21 BYGGESØKNAD
11.02.2021

0321-180

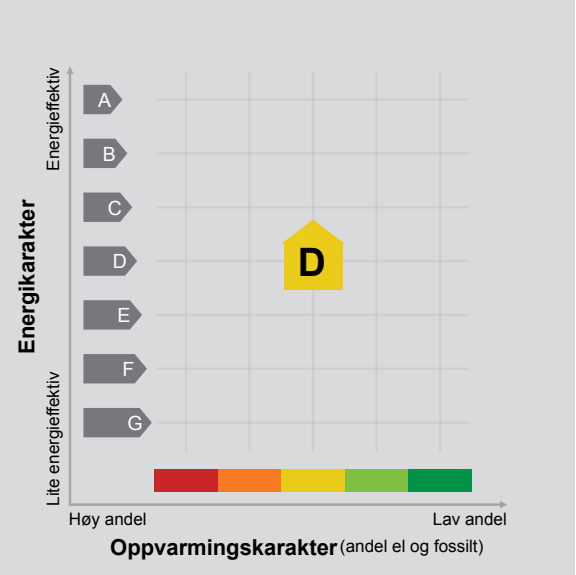
SAGA HUS A.S

Joensvannsvegen 64
7051 TRONDHEIM

tlf. 91846169
fax. 73862350
post@sagahus.no

ENERGIATTEST

Adresse	Heggsnipvegen 11
Postnummer	7070
Sted	BOSBERG
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	260
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10513391
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155538
Dato	15.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig

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	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	530
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

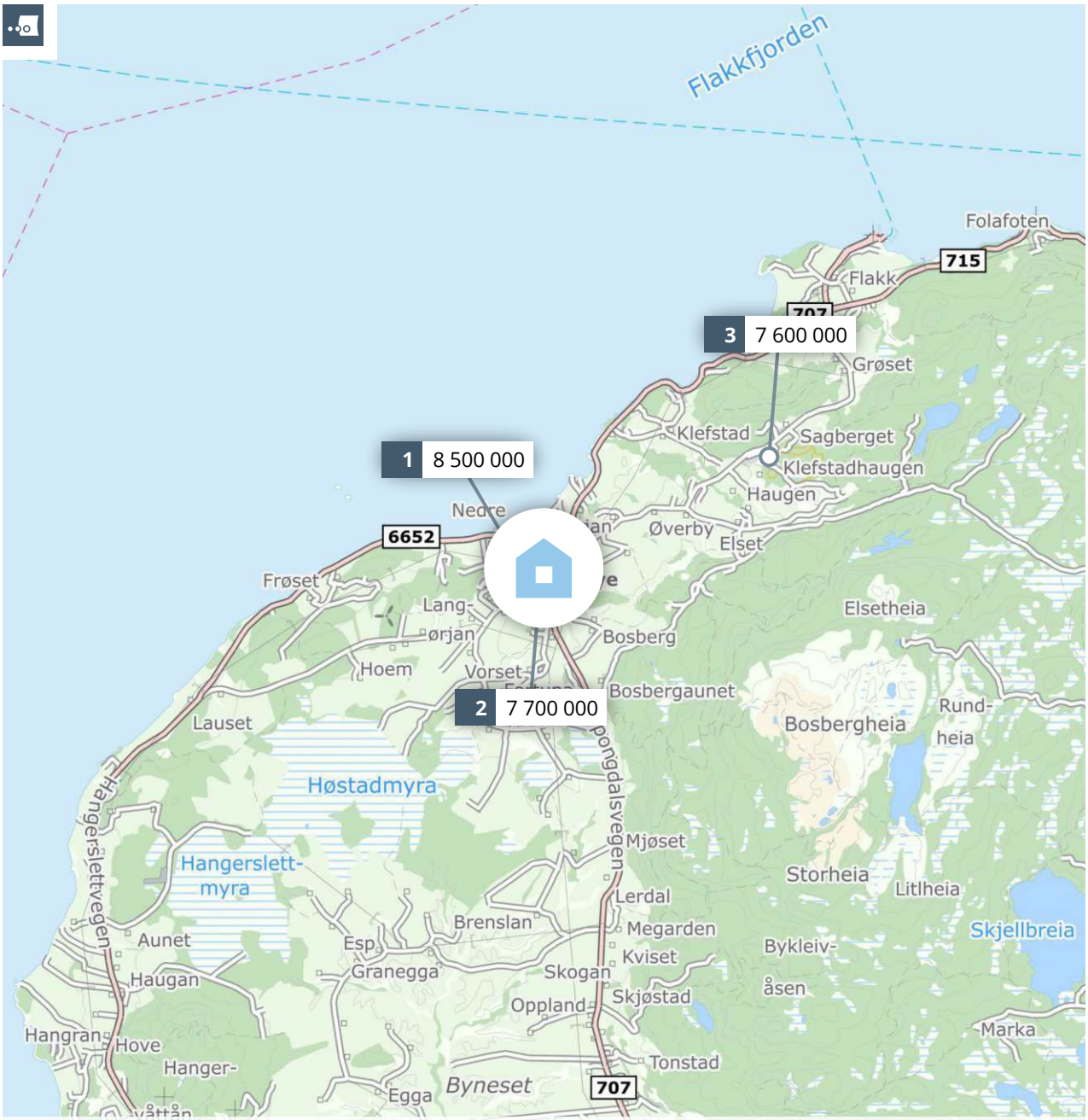
Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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.



Meglers verdivurdering

HEGGSNIPVEGEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 20.08.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Heggsnipvegen 11, 7070 BOSBERG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 260 BNR 49 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS BYNESET-LEINSTRAND 15

Verdivurdert til

9 750 000

-	9 750 000	18 396
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	530 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 253 m²	
Byggeår					1989	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Buktabakkan 55 211 m² 1997 1 900 m² 5 sov	22.08.2022	7 500 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**40 284**
2 Buktabakkan 3 A 205 m² 2017 571 m² 5 sov	28.06.2023	8 500 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**37 561**
3 Martin Haugens veg 11 302 m² 1987 668 m² 6 sov	16.06.2025	7 000 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**25 166**

Stor enebolig med utmerket beliggenhet på Rye, sentralt på Byneset. Her bor man i landlige omgivelser med nydelig utsikt mot fjorden. Samtidig har man både skole, barnehage, buss og butikk innen 500 meter fra boligen.

Boligen er bygd i 1989 og fremstår som velholdt. Boligen har gjennomgående store, rause rom og et bruksareal på hele 530m². Boligen har en 3-roms utleiedel på 106m² som inntil nylig har vært utleid for kr 12.000,- per. mnd.

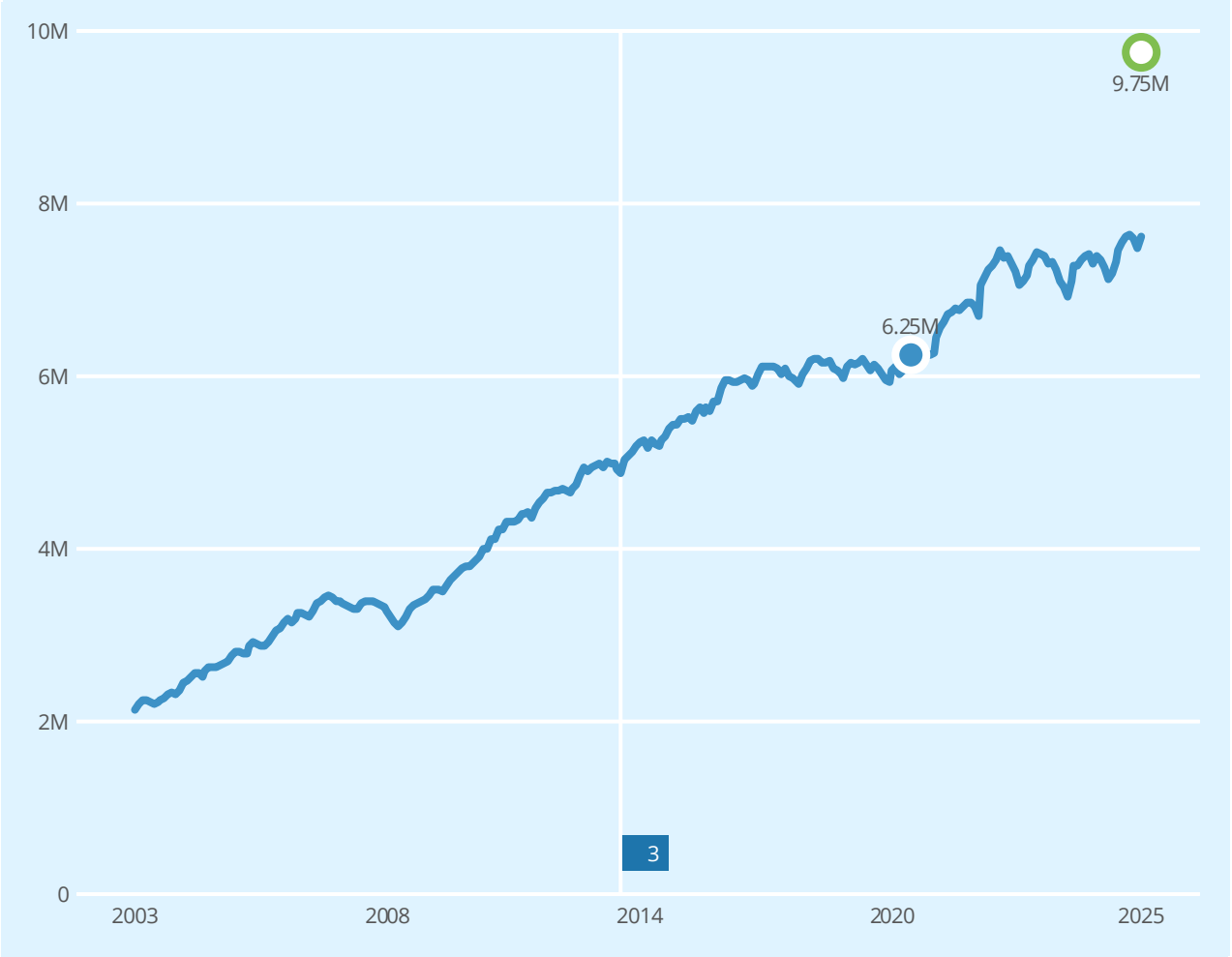
Av flere gode kvaliteter vil vi fremheve:
- Hoveddel har 4(5) soverom og 2(3) stuer
- Hoveddel har 2 bad og separat vaskerom og toalettrom
- Dobbelgarasje, samt flere p-plasser
- Godt med lagringsplass i flere boder
- Stor skjermet terrasse og hage med gode solforhold fra morgen til ca. 23:30 på sommerstid
- Vannbåren varme via luft-til-vann pumpe
- Livsløpsstandard i hele 1.etasje

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

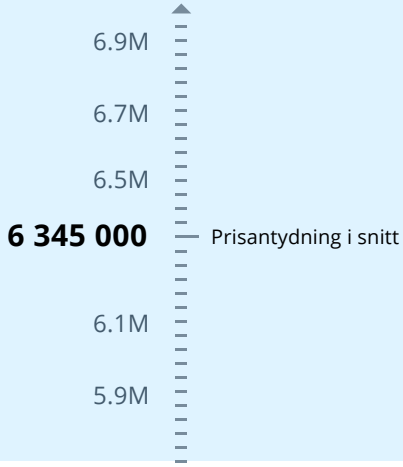
1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.06.2019	05.06.2020	30.06.2020	7 500 000	6 250 000	0	6 250 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er oppusset for 2,5-3 millioner siden sist salg

Eneboliger til salgs i Heimdal bydel nå

31
eneboliger til salgs

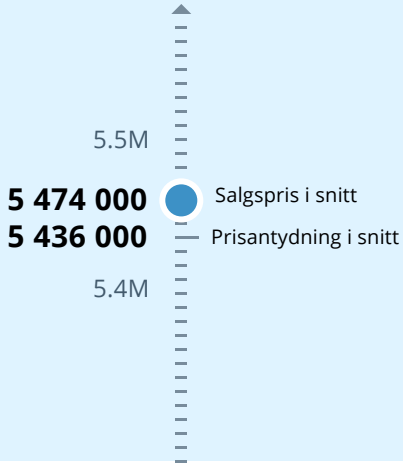


Annonsene har i snitt ligget ute i

63
dager

Eneboliger solgt i Heimdal bydel siste 3 mnd

56
eneboliger solgt

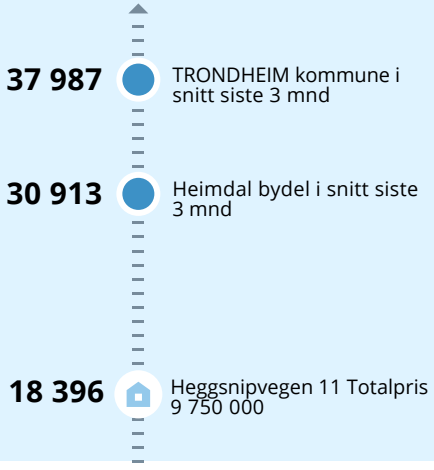


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-21/80479-7

Terje Rølvåg

Heggsnipvegen 11
7070 BOSBERG

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tore Ueland	BYGG-21/80479 oppgis ved alle henvendelser	Terje Rølvåg	31.07.2023

Heggsnipvegen 11, ferdigattest for bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	260/49/0/0
Bygningsnummer:	10513391
Tiltakshaver:	Terje Rølvåg

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Tore Ueland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 26.07.2023.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-21/80479-4, datert 08.03.2021.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Terje Rølvåg

Heggsnipvegen 11
7070 BOSBERG

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Trond Tangen-Langseth	BYGG-21/80479 oppgis ved alle henvendelser		08.03.2021

Heggsnipvegen 11, godkjent bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	260/49/0/0
Bygningsnummer:	10513391
Tiltakshaver:	Terje Rølvåg
Forhåndskonferanse:	Nei

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Trond Tangen-Langseth
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TRONDHEIM BYDRIFT ADMINISTRASJON

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 11.02.2021. Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- bruksendring av deler av sokkeletasjen på 103 m^2

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som Boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0221 *Rye*. Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse.

Naboer

Søker har vurdert at nabovarsel for ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet

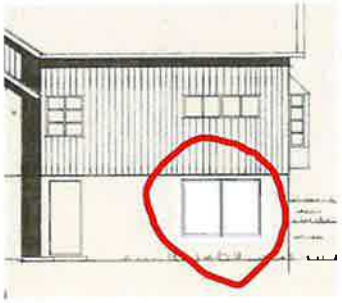
Vi lar tiltakshaver selv beskrive tiltaket:

Vi søker nå om å bruksendre deler av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel, hvor areal innredes til 2 soverom, bad og kjellerstue og tillegges ovenfor liggende boenhet.
Adkomst via eksisterende interntrapp, og ytterdør i underetasjen.
Tiltaket berører ikke bærende konstruksjoner.
Ved å sammenholde plantegninger av underetasje av siste omsøkte situasjon opp imot ny situasjon kan det se ut som om bærende konstruksjoner berøres, men det er ikke tilfellet.
Dette skyldes at boligen opprinnelig ikke ble oppført nøyaktig i tråd med tegningsgrunnlag mht. innredning i underetasjen.
Tiltaket medfører mindre fasadeendringer, men uten at bærende konstruksjoner berøres.
Ny situasjon tilfredsstiller generelle krav som at:

- *Det skal være intern forbindelse dvs. innvendig trappeforbindelse eller dørforbindelse mellom tidligere godkjent hoveddel og areal som skal bruksendres.*
- *Romhøyden må være minimum 2 meter.*
- *Dersom rom for varig opphold har vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvindu er lys- og rømningskrav ansett som ivaretatt.*

Vurdering

De eksteriørmessige endringene vil ikke berøre naboenes interesser i vesentlig grad. I tegning for ny fasade mot øst er det tegnet to nye, store vinduer. Tiltakshaver opplyser pr. tlf. 05.03.2021 at det likevel ikke vil bli satt inn vinduer der, kun den døren som er tegnet inn (som kommer i tillegg til eksisterende små vinduer).



Rømning og dagslyskrav blir ivaretatt.

Bruksendringen har sammenheng med etablering av en utleiedel. Utleieleiligheten vil ha innvendig forbindelse til hovedleiligheten, slik at det ikke opprettes ny boenhet.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Ansvar

Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

Ildsted

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

Tilsyn

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

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

Vilkår for tillatelsen

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

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

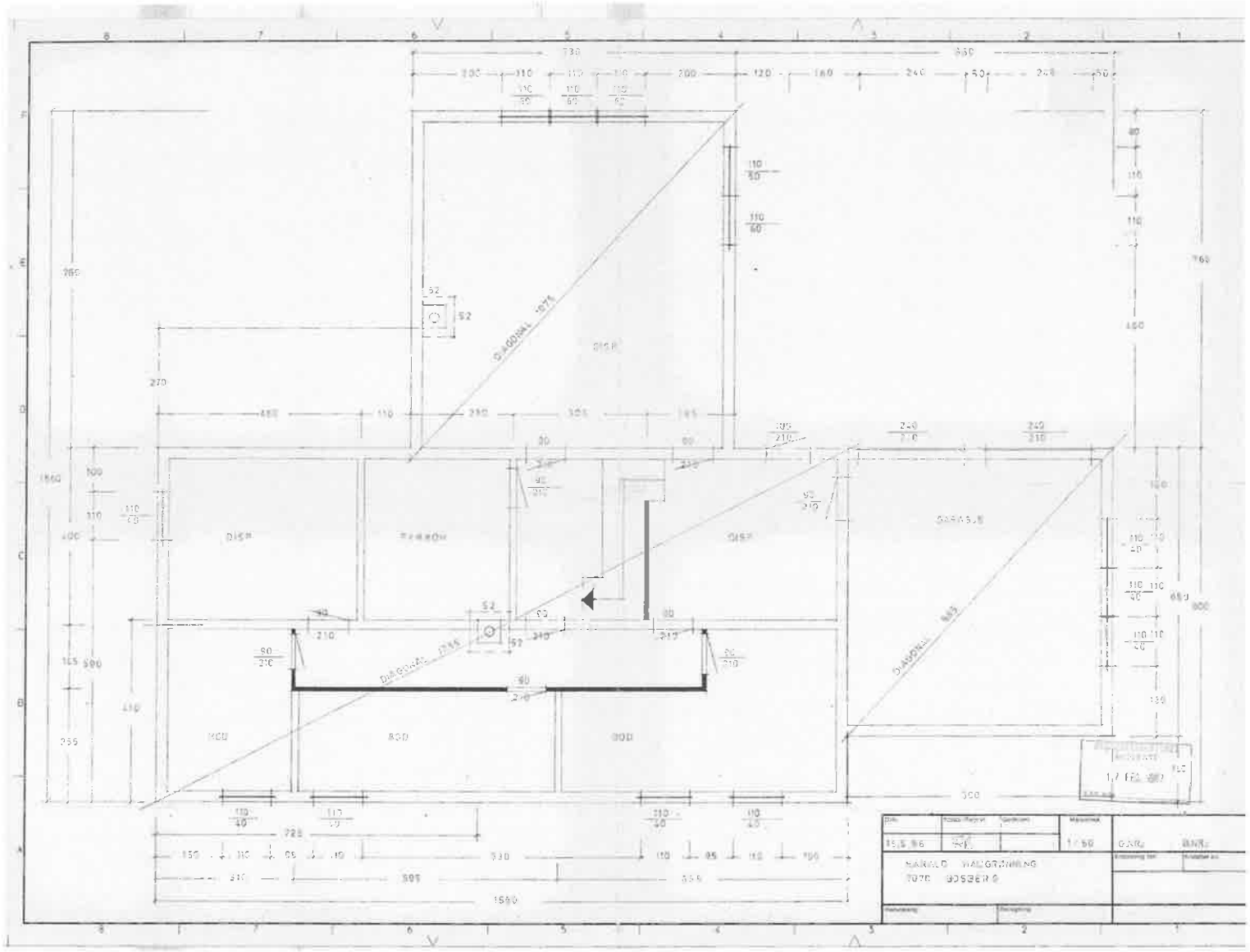
Klagen må undertegnes.

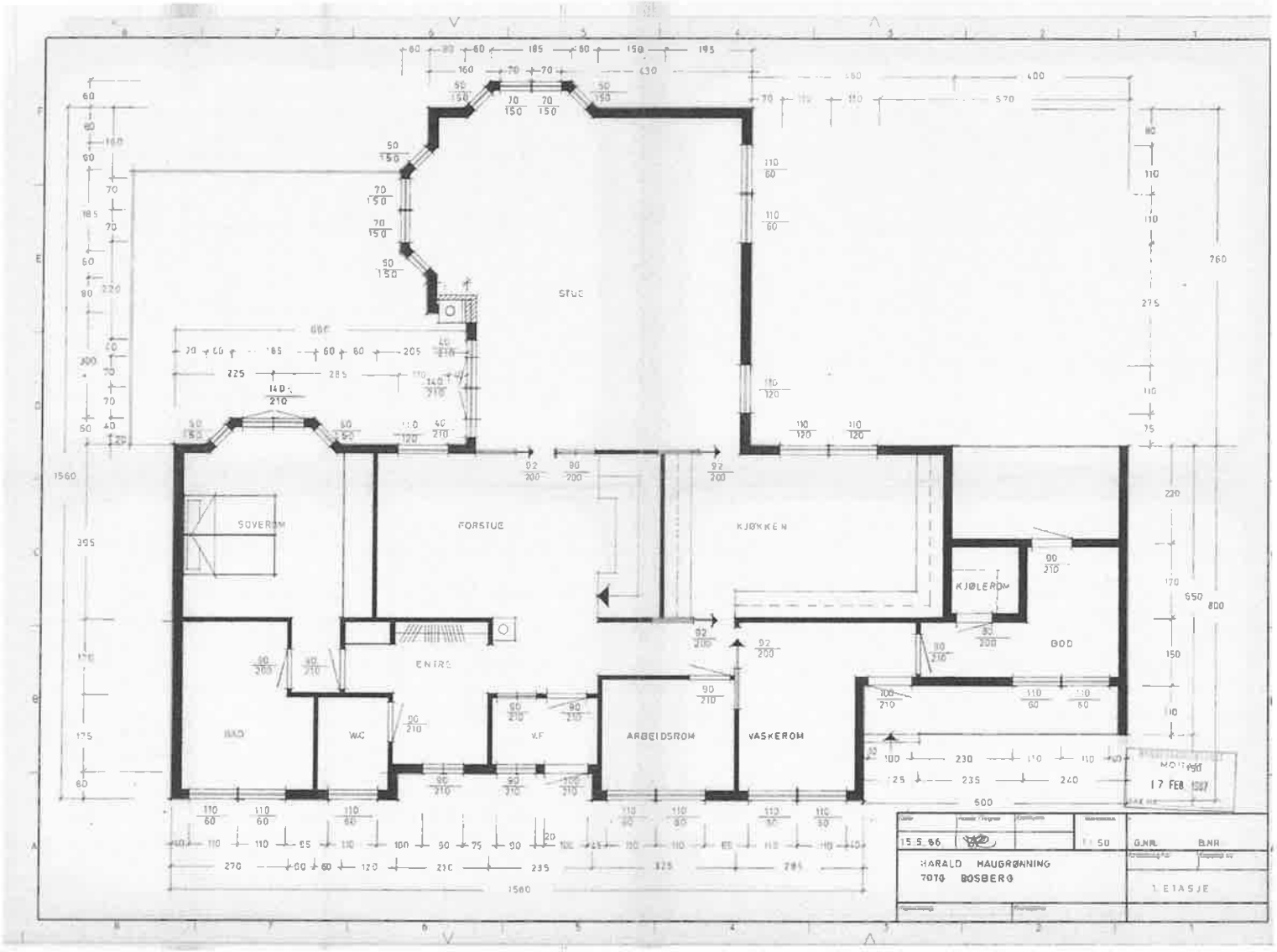
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

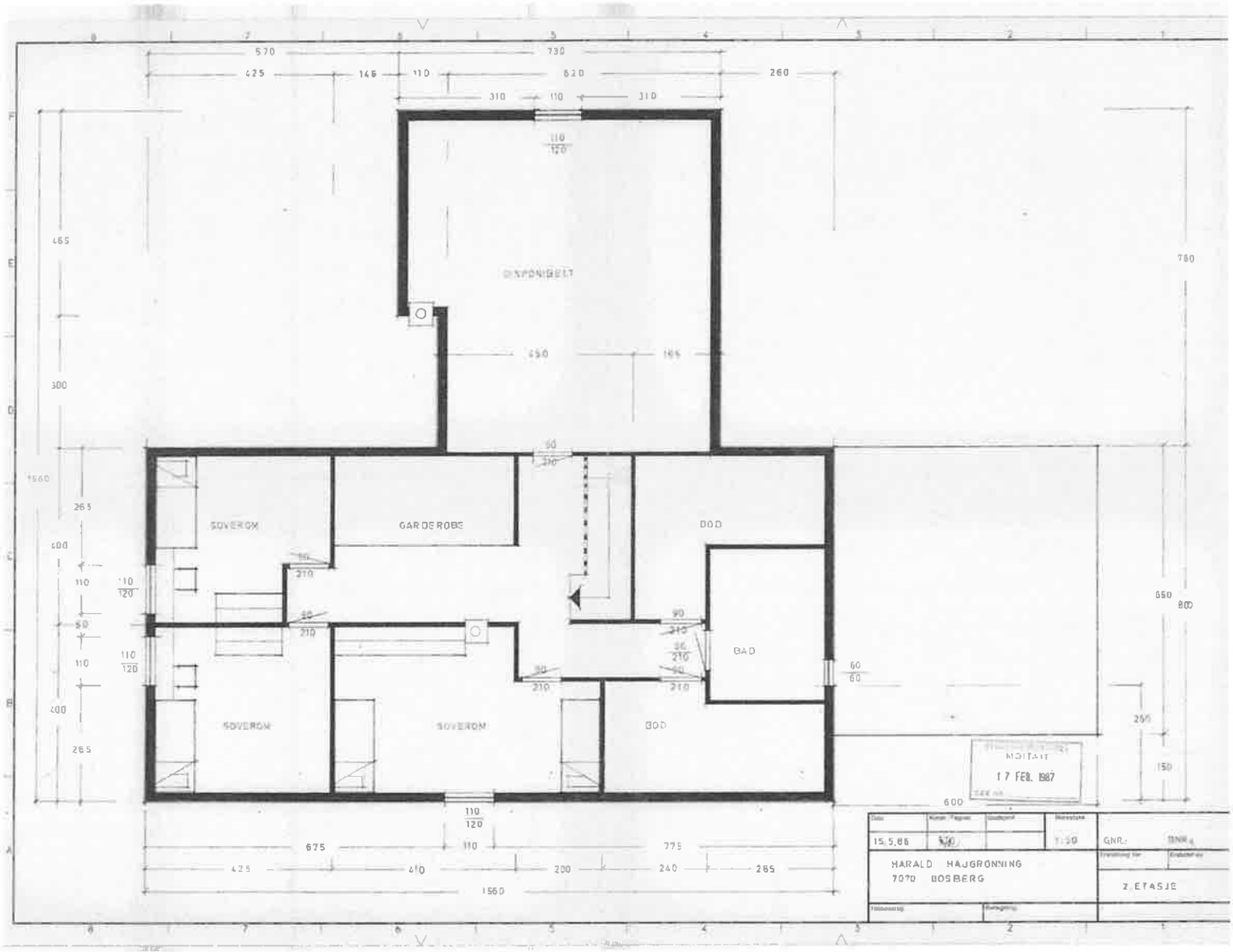
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

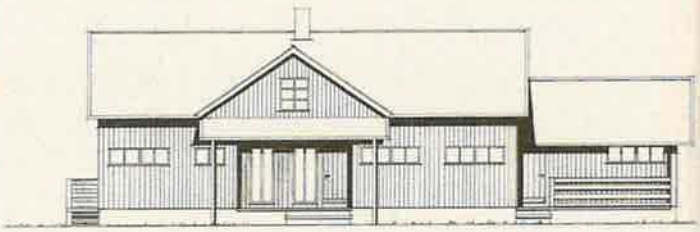
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

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

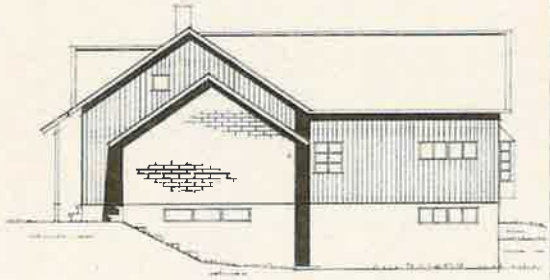

DIAGONAL 1975
DIAGONAL 1245
DIAGONAL 885
DISP
GARAGE
SOD
730
660
760
1560
725
530
505
1580
1:50
SARALD WALGRØNNING
7076 BJØRKELO


STUE
SOVEROM
FORSTUE
KJØKKEN
KJØLEROM
BOD
ENTRE
GANG
WC
V.F
ARBEIDSROM
VASKEROM
15.5.86
1:50
HARALD HAUGRØNNING
7070 BOSBERG
G.NR.
B.NR.
1. ETASJE
17 FEB 1987

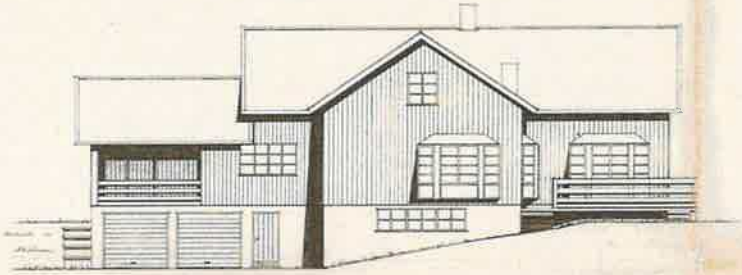

SOVEROM
GARDEROBE
SOVEROM
SOVEROM
BAD
BAD
MOTTATT
17 FEB. 1987
15.5.86
1:50
HARALD HAJGRØNNING
7070 BOSBERG
2. ETASJE



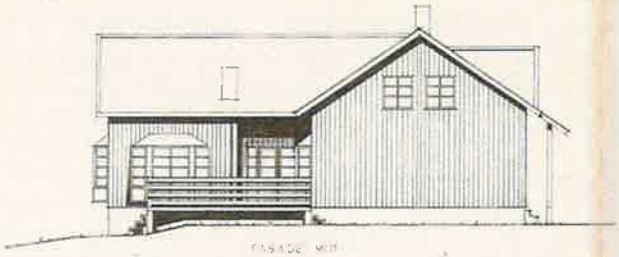
FASADE MOT



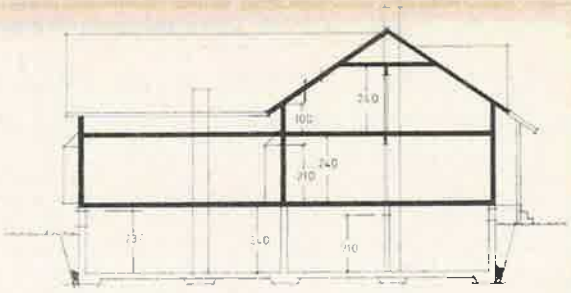
FASADE MOT



FASADE MOT



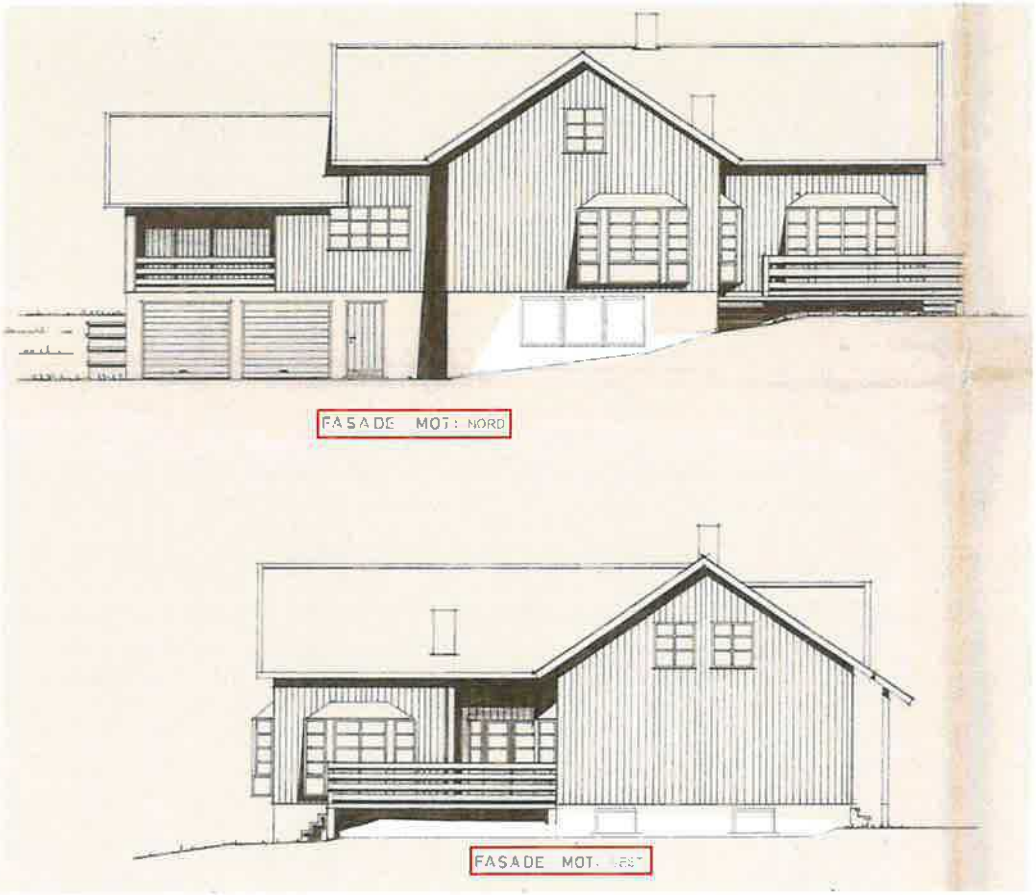
FASADE MOT



SNITT

Dato	Kontroll Progress	Godkjent	MÅLESTOKK	260	49
15.5.86	[illegible]		1:100	G.NR. 260	B.NR. 73

HAROLD HAUGRØNNING
7070 ROSBERG



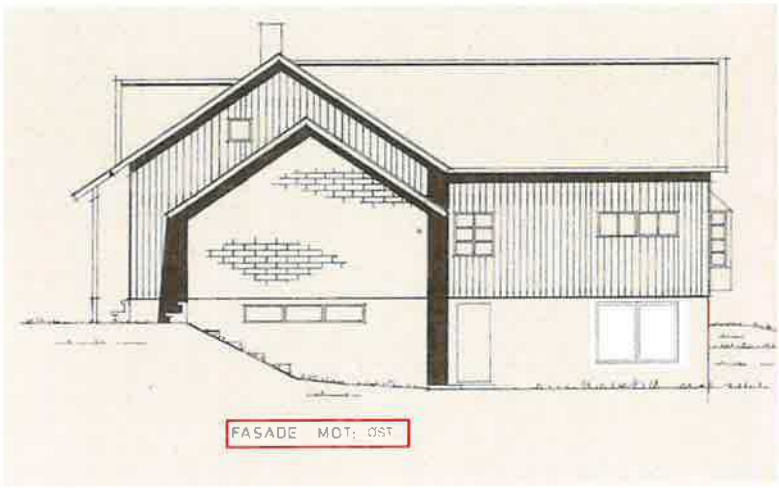
HEGGSNIPVEGEN 11
GNR. 320 BNR. 108 I TRONDHEIM KOMMUN

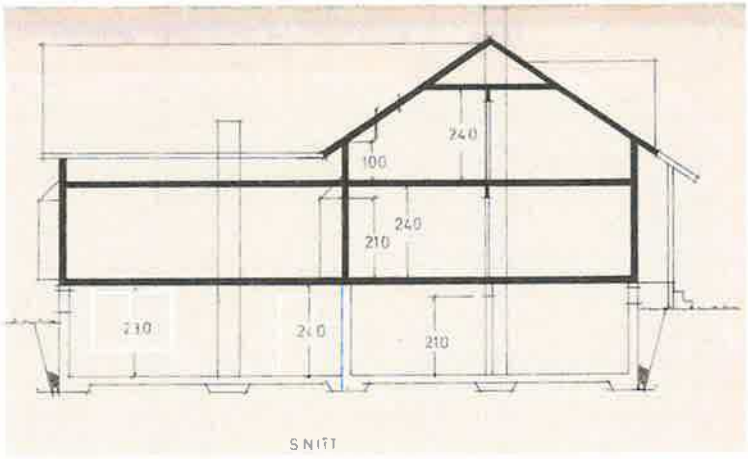
BRUKSENDRING DELER AV UNDER-ETASJE

FASADER

9321-103

SAGA HUS A.S
Jonsvannsvegen 54
7051 TRONDHEIM
tlf. 91848169
fax. 73880186
post@sagahus.no





HEGGSNIPVEGEN 11
GNR. 329 BNR. 106 I TR. HEIM KOMMUN

BRUKSENDRING DELER AV UNDER-ETASJE

SNITT- OG FASADE

M 1:100

05-21 BYGGESØKNAD 0321-104
11.02.2021

SAGA HUS A.S
Jonsvannsvegen 84 Tlf. 73989250
7051 TRONDHEIM post@sagahus.no

på Sakn

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

Referansenr.: BS/00647/87
Sak nr.: DB 0808/88

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

Haugrønning Harald

7074 SPONGDAL

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

Trondheim 03.11.89

BYGGESTED : ENGSTYKKET G.nr. 02600 B.nr. 4900

BYGGHERRE : Haugrønning Harald

ARBEIDETS ART : NYBYGG

BYGGETS ART : BOLIG

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

Arbeidet er besiktiget.

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

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

BYGGESAKSKONTORET

L. Singsaas
byggekontrollør

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

Sak nr.:
DB 808/88

Sak nr.:
DB 808/88

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Journalnr.:	Saksbehandler:
28.6.88	00647/87	SR/bl

G.nr. 2600 Br.nr. 4900 Byggested: ENGSTYKKET

SAKEN GJELDER: Søknad om byggetillatelse på ny bolig.

BYGGHERRE: Haugrønning Harald

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11 - 1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknad om byggetillatelse for bolig mottatt 17.02.87 fra Harald Haugrønning.

Huset er en enebolig i 1 1/2 etasje med full kjeller/sokkel.
Dobbel garasje er plassert i sokkel.

Huset er vist i tre med utvendig stående panel og med 27^{o} steintekket saltak.
Kjeller/sokkel er i betong.
Husets ene gavl er vist murt i tegl.
Vinduene er vist oppdelt med sprosser.
Det forutsettes at sprossene er faste.

Eksteriørmessig ville det vært en fordel om planene hadde vært ordnet slik at takutstikket på kjøkken/vaskeromstilbygget ble tatt opp av hovedhusets vegg. Det virker ikke heldig at taket starter midt på et av kjøkkenvinduene og likedan at verandaen går ca. midt på garasjeport.
Den murte gavlveggen virker umotivert og kunne med fordel erstattes med en trevegg.

Garasje må ventileres forskriftsmessig ved gulv og tak.
Dør mellom garasje og disp. rom må sløyfes og dette rommet ha åpen forbindelse til forstue.
Dersom det ønskes innvendig forbindelse mellom disp. rom og garasje må dette skje via en sluse. Kfr. Byggeforskriftenes kap. 34:432.

Saken har vært forelagt plankontoret som i et notat fra 09.06.88 uttaler:

> Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Rye, stadfestet 23/7-85 og er regulert til boligformål.
>
> Plansjefen har etter delegasjon 1/6-88 godkjent utvidelse av boligeiendommen slik reguleringsplanen forutsetter. Vi viser til vedlagte kopi av saksutredning og vedtak.

Atkomst til eiendommen skal skje via regulert felles avkjørsel fra U 831. Søker har opplyst at han selv vil foreta opparbeidelse av denne fram til eiendommen. Det foreligger tinglyst avtale mellom de berørte grunneiere om vegrett. Det må kreves at atkomstvegen opparbeides i samsvar med reguleringsplanen før byggetillatelse gis.

Avløp skal føres til offentlig avløpsledning via 4 m^3 3 kamret slamavskiller.

Fra eksisterende avløpsledning som går over eiendommen og til hjørne av huset kreves en avstand på min. 3 meter.
Parallelt med huset må avstanden være 4 meter.

Tomten er fradelt i henhold til plansjefens vedtak av 01.06.88:

Plansjefen godkjenner fradeling av en parsell av eiendommen Bekken gnr. 260/2 og en parsell av eiendommen Nordlia gnr. 260/3 som vist på kart i mål 1:1000 merket Trondheim kommune, teknisk avdeling, plankontoret, 3/5-88. Parsellene skal tillegges eiendommen Engstykket gnr. 260/49 og sammen med denne utgjøre en boligtomt slik stadfestet reguleringsplan viser.

Det dispenserers fra plan- og bygningslovens § 67 og § 67 a.

Dispensasjonene er gitt under forutsetning av at det inngås avtale med teknisk avdeling om at eiendommen(e) deltar i utgiftene til bygging av regulerte veger, vann- og avløpsanlegg samt fellesarealer, i samsvar med godkjent regulerings- og/eller bebyggelsesplan.

Avtalen med teknisk avdeling må være inngått før delings-forretning blir gjennomført eller byggetillatelse blir gitt.

Det foreligger tinglyst erklæring fra eiere av felles privat avkjørsel om rett til bruk av denne.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes på vilkår av at dør mellom disp. rom og garasje sløyfes.

Det vises til uttalelse på situasjonskartet om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

Forøvrig godkjennes planene på betingelse av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter, bl.a. må:

- samtlige våte rom ventileres forskriftsmessig.
- pipe med ildsteder ha lovlige avstander til treverk.
- samtlige oppholdsrom få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav.
- garasjens vegger og tak sak være så tette at eksos ikke trenger gjennom.
- røykvarslere av godkjent type monteres i samsvar med forskriftenes krav.

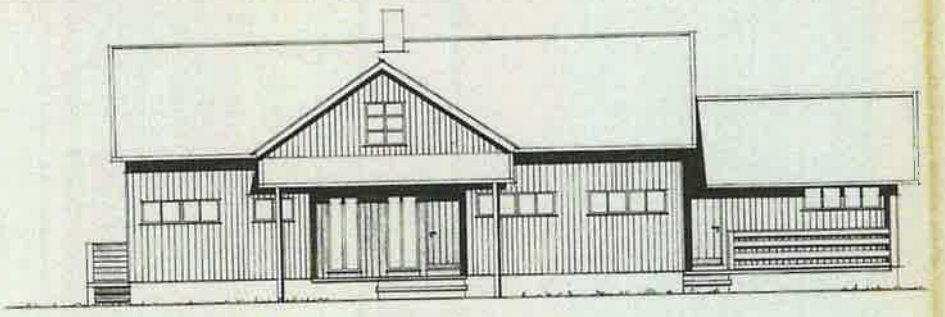
Det forutsettes at huset får materialbruk, detaljering, farge og taktekking som harmonerer med bestående bebyggelse.

Statiske beregninger og konstruksjonstegninger skal sendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

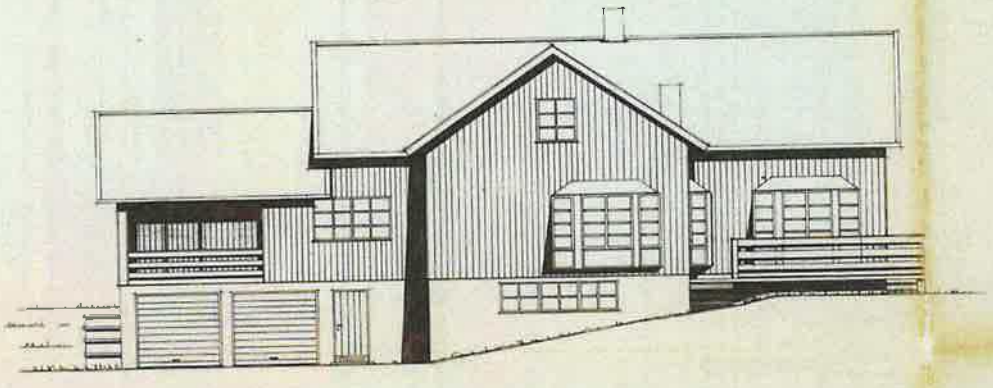
Utstikking av huset skal rekvireres ved byggesakskontoret. Høyde på topp grunnmur blir fastsatt av byggekontrollør i samråd med byggherre/anmelder etter at huset er stukket ut i marka.

Før byggetillatelse blir gitt må:
- tilknytningsavgift for off. ledninger innbetales til Trondheim kommune etter gjeldende satser.
- adkomstvei være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.
- inngått avtale med tekn.avd. om at eiendommen deltar i utgifter til bygging av regulerte veier, vann- og avløpsanlegg samt fellesarealer, i samsvar med godkjent reguleringsplan.
- forhold vedrørende avløpsledning være avklaret med tekn. avd.

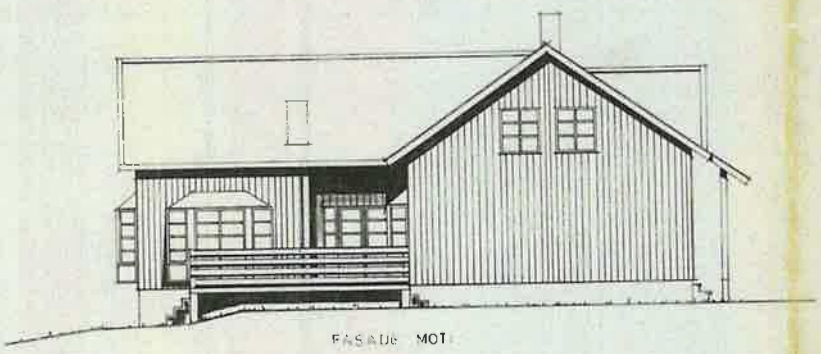
Før arbeidet igangsettes skal det være innhentet formell byggetillatelse - samt ansvarshavende skal ha innhentet ansvarsrett for de omsøkte og godkjente arbeider/ulike fag.



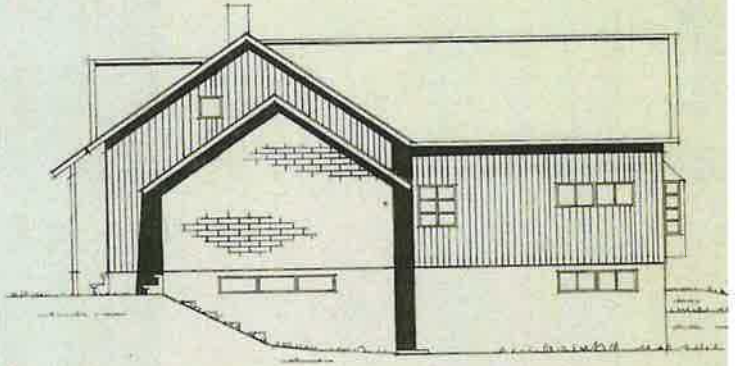
FASADE MOT



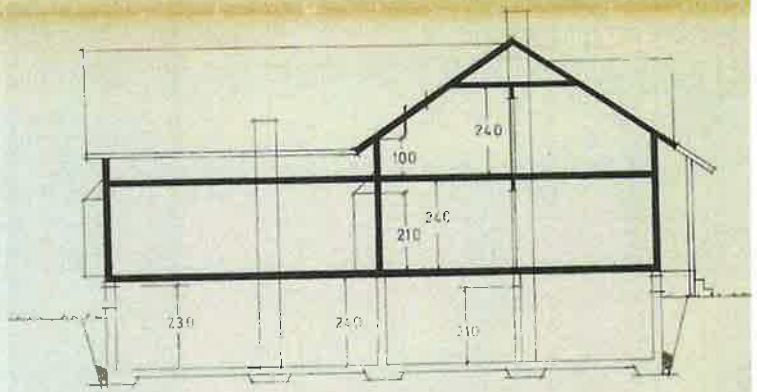
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT

17 FEB. 1987

Dato	Konstr./Tegnr	Godkjent	Målestokk
15.9.86	LMK		1:100

GNR: 260 BNR: 4

FASADE HAUGRØNNING
3070 BOSBERG

Endring for: Endring av:

Henvisning: Beregning:

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.

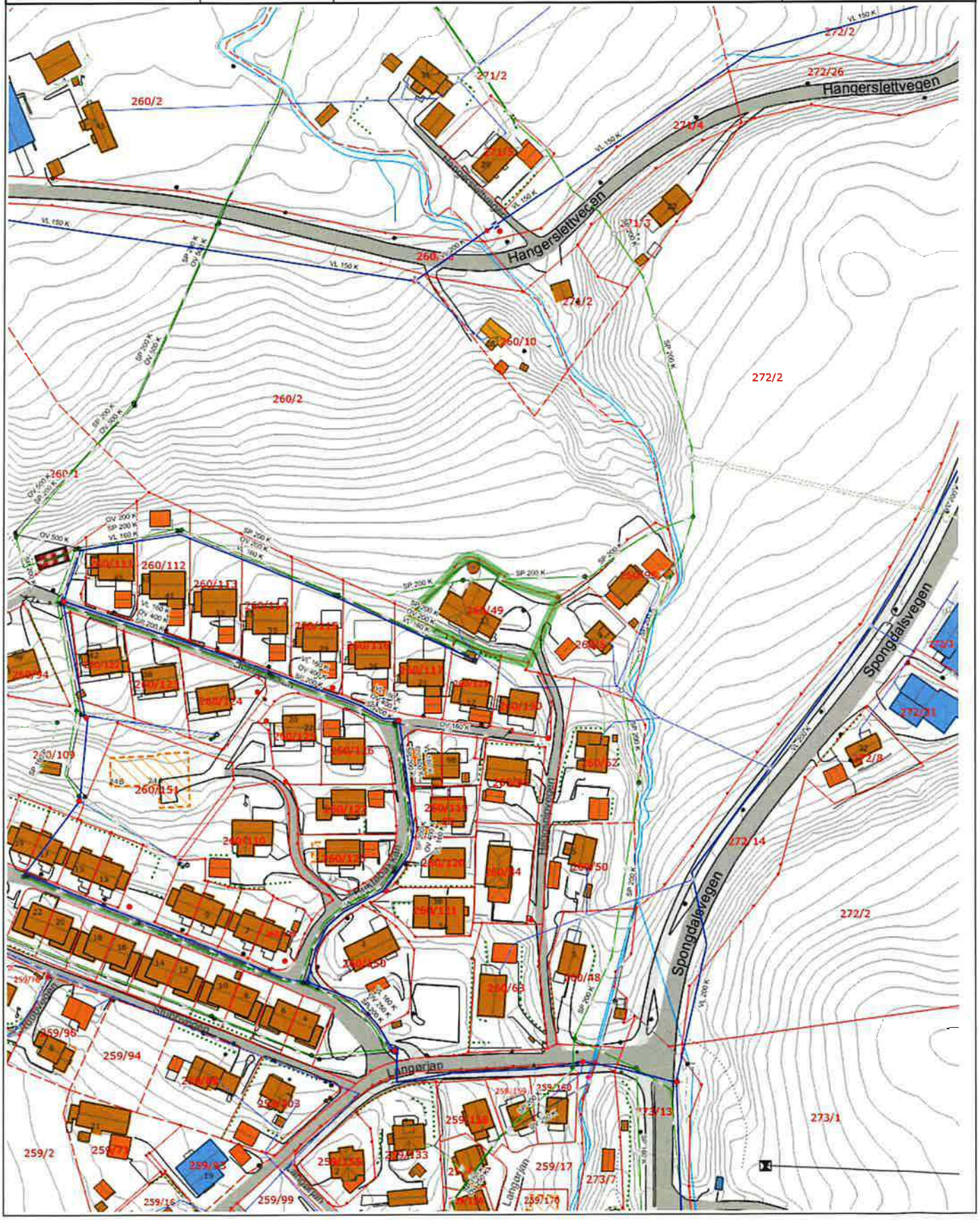
Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

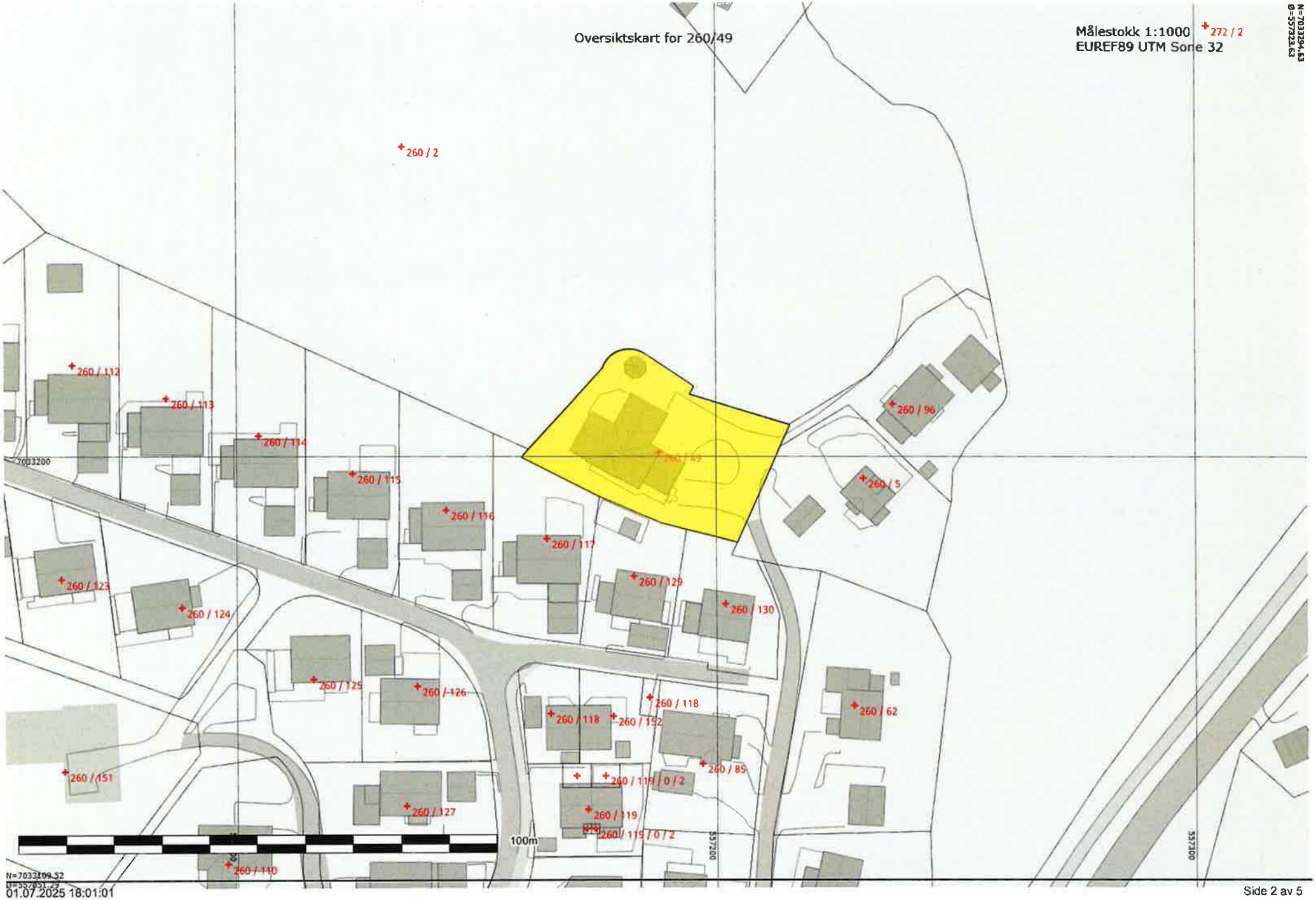
Eiendom:	Gnr: 260	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Heggsnipvegen 11 7070 BOSBERG			
Annen info:				

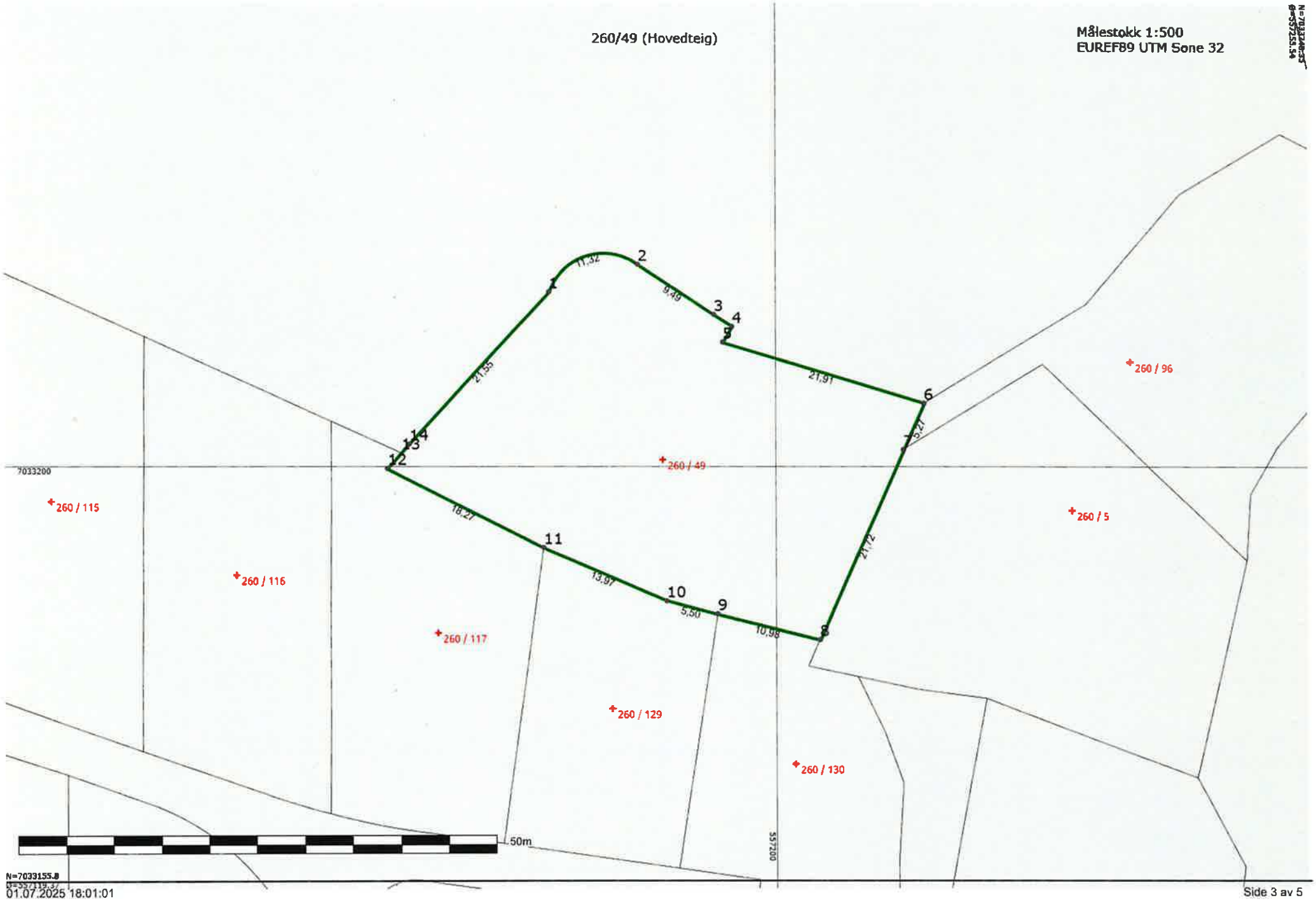
Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense generert
- Mast
- Masteomriss
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Stikkrenne
- Traktorveg
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Fylkesveg gatenavn .
- Elvekant
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Nettverksstasjon
- Trase
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Udefinerte bygg
- Fritidsbolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Traktorveg
- Kommunalveg gatenavn .
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Skrå forstøtningsmur
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Bolig
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Elv
- Seksjonert grunneiendom


Oversiktskart for 260/49
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7033294.63
Ø=557323.63
260 / 2
272 / 2
260 / 112
260 / 113
260 / 114
260 / 115
260 / 116
260 / 117
260 / 49
260 / 96
260 / 5
260 / 123
260 / 124
260 / 129
260 / 130
260 / 125
260 / 126
260 / 118
260 / 152
260 / 62
260 / 89
260 / 151
260 / 119 / 0 / 2
260 / 119
260 / 127
260 / 110
7033200
557200
100m
N=7033109.52
Ø=557051.29
01.07.2025 18:01:01


260/49 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
260 / 96
260 / 49
260 / 115
260 / 5
260 / 116
260 / 117
260 / 129
260 / 130
7033200
557200
50m
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
11,32
9,49
21,55
21,91
5,21
21,72
10,98
5,50
13,97
18,27

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN RYE, TRONDHEIM KOMMUNE.

R221

Dato på plankartet: 21.02.83.
Dato for siste revisjon:
Dato for kommunestyrets vedtak:

1 INNLEDNING

1.1. Planens begrensning og bestemmelsenes virkeområde

Det regulerte området er vist på reguleringsplan C1.01 RYE med reguleringsgrense.

1.2. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (pkt. 2)
LANDBRUKSOMRÅDER (pkt. 3)
TRAFIKKOMRÅDER (pkt. 4)
FRIOMRÅDER
FAREOMRÅDER (pkt. 5)
SPESIALOMRÅDER (pkt. 6)
FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER (pkt. 7)
FELLESBESTEMMELSER (pkt. 8)

1.3. Privatrettslige avtaler

Etter at planen er stadfestet er det ikke tillat å inngå privatrettslige avtaler som strider mot planen eller planens bestemmelser.

2 BYGGEOMRÅDER

2.1. Område regulert til BOLIGER

Innenfor områder regulert til BOLIGER kan det oppføres frittliggende bolighus som eneboliger, tomannsboliger eller flergenerasjonsboliger. U-graden, regnet som forholdet mellom bebygd areal og netto tomteareal, skal ikke overstige 0,18 for eneboliger og 0,22 for tomannsboliger og flerfamiliehus.

Foruten boliger kan det innenfor regulerte boligområder innredes eller oppføres mindre verksteder, kontorer o.a. som etter bygningsrådets skjønn ikke vil bli til nevneverdig sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk, parkering m.m.

Hytter innenfor områder regulert til boligformål kan ikke tas i bruk som helårsbolig før hytta er tilkoblet godkjent vann- og kloakkledning og på annen måte oppfyller bygningslovens krav til helårsbebyggelse. Bygningsrådet setter nærmere vilkår for bruksendringen.

Der tomteinndelingen ikke er fastlagt i reguleringsplanen, skal tomter kunne parselleres ut etter grenser fastlagt av bygningsrådet.

R22/

2.2 Områder regulert til FRITIDSBEBYGGELSE

Bebyggelse regulert til HYTTE kan bare beboes over kortere tidsrom og skal ikke tjene som fast bosted i noen periode. Denne bestemmelsen gjelder ikke bebyggelse tidligere godkjent til helårsbolig.

Eksisterende bebyggelse som inngår i planen, angir den største tillate U-grad for tomta. Ombygginger og andre tiltak som tar sikte på å utvide bruken av bebyggelse i regulert hytteområder, er ikke tillatt. Bygningsrådet kan imidlertid gjøre unntak for oppføring av mindre tilbygg, uthus, fellesbygg o.l. som tar sikte på å bedre hyttas sanitærforhold, områdestandard etc.

Innlegging av vann og faste sanitærtekniske installasjoner er ikke tillatt uten at hytta tilkobles kommunal eller annen godkjent kloakk.

2.3 Områder regulert til FORRETNINGSBEBYGGELSE

I områder regulert til FORRETNINGSBEBYGGELSE skal oppføres forretningsbygg med nødvendig lagerlokaler og parkeringsplass.

Boliger, serveringslokaler, kontorer, lokaler til sosiale og kulturelle formål kan innredes med bygningsrådets samtykke.

U-graden (jfr. def.pkt. 2.1.) skal ikke overstige 0.20 eller den verdi som er påskrevet plankartet.

2.4. Områder regulert til INDUSTRI

I områder regulert til INDUSTRI skal oppføres bygninger for lett industri, håndverks- og verkstedsbedrifter med tilhørende anlegg. Bygningsrådet kan, der forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til bedriftens virksomhet i området.

Bygningsrådet kan nekte virksomhet som ved støy, lukt, røyk eller andre plager er til vesentlig sjenanse for sine omgivelser. Plan for utomhusarealenes opparbeidelse og bruk sendes inn til godkjenning sammen med byggemeldingen.

U-graden (jfr. def.pkt. 2.1) skal ikke overstige 0,20 eller den verdi som står påskrevet plankartet.

2.5 Områder regulert til OFFENTLIG BEBYGGELSE ALMENNYTTIG FORMÅL

Områder regulert til OFFENTLIG BEBYGGELSE og ALMENNYTTIG FORMÅL skal ikke nyttes slik det står påskrevet planen. Parkering skal skje på tilstøtende parkeringsplasser eller slik det står angitt ved påskrift på plankartet.

Største tillatte U-grad skal være 0,20 eller lik den utnyttelse eks. bebyggelse på tomta har i dag.

2.6 Bebyggelsens PLASSERING

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen eller slik bygningsrådet måtte bestemme det.

Der byggegrensen ikke er angitt, kan bygninger ikke plasseres nærmere riksveg enn 30 m, 12 1/2 m fra fylkesveg og 9 m fra kommunal veg, regnet fra vegens midtlinje. Garasje parallelt med kommunal veg kan likevel, med bygningsrådets samtykke, plasseres inntil 2 m fra regulert vegkant. Unntak fra denne bestemmelsen skal legges fram for vedkommende vegmyndighet til uttalelse før bygningsrådet fatter endelig vedtak.

Plassering av garasje og uthus skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette. Garajse og uthus kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

2.7 Bebyggelsens UTFORMING

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Alle bygninger skal ha SALTAK eller annet skråtak mellom 27^{o} og 45^{o}. Takvinkel ned til 22^{o} skal kunne godkjennes for industri- og forretningsbygg. Alle tak skal ha ikkereflekterende taktekking.

Ved om- og påbygninger skal en søke å bevare og utvikle det særpregete ved den eksisterende bygning. Tilbygg, garasjer og uthus skal tilpasse hovedhuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan fastsette nærmere regler for fargebruken i et område.

2.8 Bebyggelsens HØYDE

Ny bebyggelse tillates oppført med ETASJEANTALL som er påført planen eller slik bygningsrådet måtte bestemme det. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m for bolighus og 7 m for forretningsbygg og industribygg.

Uthus, garasjer og mindre bygg skal ikke ha gesimshøyde over 2,5 m.

3 LANDBRUKSOMRÅDER

3.1. Områder regulert til JORD- OG SKOGBRUK

Områdene skal nyttes til tradisjonell LANDBRUKSDRIFT. I h.t. bygningslovens § 31 nr. 1 skal det være forbud mot oppføring av bygninger til formål som ikke er DIREKTE KNYTTET TIL LANDBRUKS-DRIFTEN.

3.2. KULTURLANDSKAPETS skjøtsel

KULTURLANDSKAPET skal i hovedtrekkene vernes om og gammel kulturmark skal søkes holdt vedlike.

Løvskogbryn langs kanten av innmark, steingarder, trerekker og krattbelter langs eiendomsgrenser, større enkelttrær, treklynger på knauser og "åkerholmer", hageanlegg o.l. skal i størst mulig grad bevares som verdifullt innslag i landskaps-bildet og som lebelter mot vind og kaldluftdrag (se også pkt. 6.2.).

Hogstfelt skal i størst mulig grad avgrenses mot naturlige terrengformasjoner og/eller skog mot vindfaste trær og skogholt settes igen i den grad dette har en god landskapsmessig og klimatisk virkning.

Innenfor "MARKAGRENSA" skal anlegg av nye driftsveger o.a. varige inngrep i forbindelse med skogsdriften planlegges og utføres under hensyntaken til markas bruk og friluftsområde.

3.3 GÅRDSBEBYGGELSENS plassering og utforming

Der eksisterende gårdsbebyggelse danner et tun skal nye VÅNINGS-HUS så vidt mulig plasseres i dette tunet og oppføres i tilnærmet samme høyde og med samme takform og takvinkel som den øvrige bebyggelse i tunet. Trepanel skal brukes til utvendig kledning. Vinduene og vindusdelingen skal tilpasses den gamle bebyggelsen og takene tekkes med materialer uten gjenskinn.

Tilbygg til eksisterende våningshus skal oppføres med samme etasjehøyde, takform og takhøyde som våningshuset, og detalj-eringen være tilnærmet lik den på hovedhuset. Andre løsninger kan unntaksvis godkjennes når påbygget etter bygningsrådets skjønn ikke vil bli skjemmende for våningshuset eller gårds-tunets øvrige bygningsmiljø.

Våningshus som blir ombygd bør i den grad et er mulig få be-holde sitt opprinnelige fasadeuttrykk. Nye vinduer bør ha samme dimensjon og oppdeling som de gamle. Fasadens detaljering bør bevares.

Nybygg skal fargesettes med farger som understreker sammenhengen i anlegget.

4 TRAFIKKOMRÅDER

4.1 TRAFIKKOMRÅDENES bruk og opparbeidelse

Trafikkområdene skal opparbeides til veger og plasser for kjørende og gående, parkering osv. som vist på plankartet. TURVEGER kan bare kreves opparbeidet som gangsti (jfr. også pkt. 7.1).

4.2. LESKUR OG andre innretninger

I forbindelse med bussholdeplass skal det være tillatt å føre opp leskur. Andre bygg og innretninger innenfor et trafikkområde kan godkjennes av bygningsrådet etter uttalelse fra berørt vegmyndighet.

5 FAREOMRÅDER

5.1 HØYSPENTLINJER

Innenfor område regulert til HØYSPENTLINJE er det ikke tillatt å oppføre byggverk uten samtykke fra E-verket.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Områder regulert til FRILUFTSOMRÅDE

Innenfor regulerte FRILUFTSOMRÅDER kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for almennhetens ferdsel eller områdets bruk som friområde. Bygningsrådet kan tillate oppført bygg eller innretninger tilknyttet driften av områdene.

Hogst, skal gjennomføres slik at gjenstående skog, stier og turveger ikke unødig utsettes for skade eller ødeleggelser. Driftsplan skal utarbeides og legges til grunn for skogsdriften der bygningsrådet eller landbruksnemnda finner det påkrevet av hensyn til naturmiljøet eller områdets bruk til friluftsformål.

6.2 Områder regulert til KLIMAVERNBELTE

Vegetasjon i regulerte KLIMAVERNBELTER skal vernes og bevares, eventuelt beplantes eller få gro opp slik at funksjonen som skjermende skogbelte beholdes.

Uttak av hogstmoden skog, tynning og fjerning av underskog, uttak av vindfall, beskjæringer for ledningsgrøfter, anlegg av stier og turveger o.a. mindre inngrep som ikke vil redusere klimavernbeltets funksjon eller utsette resten av skogen for vindfall, skal imidlertid være tillatt når bygningsrådet ikke har bestemt noe annet.

All hogst, unntatt hogst av ved til husbehov, skal godkjennes av en person landbruksnemnda bemyndiger. Før friske trær kreves utblinket, plikter skogeieren å nytte tørre (døe), vindfelte eller på annen måte skadde trær som er brukbar til formålet.

6.3. Områder regulert til LANDSKAPSOMRÅDE

Innenfor områder regulert til LANDSKAPSVERNOMRÅDE skal kultur- og naturmark bevares og holdes i hevd slik området ligger i dag. Oppføring av bygninger, graving og fylling, fjerning av særpreget vegetasjon etc. er ikke tillatt.

Området kan brukes som sedvane eller benyttes til slikt formål som står påskrevet planen.

6.4 Områder regulert til KLOAKKRENSEANLEGG og VANNPOST

Innenfor områder regulert til KLOAKKRENSEANLEGG og VANNPOST kan bygningsrådet tillate at det settes opp mindre bygg til tekniske installasjoner og til skjerming av anleggene.

6.5 Områder regulert til NAUST

Innenfor regulerte NAUSTOMRÅDER kan naust oppgulert tilføres i h.t. samlet plan godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet kan ellers tillate naust oppsatt på egen eiendom.

Naust skal ha saltak og tilpasses eksisterende sjøhus i form, farge og materialbruk.

7 FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

7.1 Bestemmelser om FELLES AVKJØRSLER

Avkjørsler fra RIKS- og FYLKESVEG kan bare tillates der dette er avmerket på planen. Langs KOMMUNAL VEG skal avkjørsler som ikke er vist på planen, godkjennes av bygningsrådet. Utformingen av avkjørslene skal skje i h.t. retningslinjer gitt av vedkommende vegmyndighet.

TURVEGER OG GANGVEGER kan brukes av kjøretrafikk fram til boliger, hytter og landbruksbebyggelse når disse ikke kan få annen adkomst. Ellers skal felles kjøreveger være kjøreadkomst til de boliger og hytter som er knyttet til dem.

7.2. Bestemmelser om PARKERING

Der annet ikke er bestemt skal all BILOPPSTILLING skje på egen grunn eller på felles garasje- og parkeringsplass merket med tomtens nummer.

Felles garasje og parkeringsplass tillates ikke gjerdet inn mot veg eller friareal.

R421

7.3 Bestemmelser om henteplass for HUSHOLDNINGSAVFALL

Søppelcontainer for husholdningsavfall skal plasseres på egen tomt, lett tilgjengelig for henting, eller på felles oppsamlingsplass merket med tomtens nr. Bygningsrådet kan bestemme andre ordninger.

Oppsamlingsplassene skal utstyres med levegger og takoverbygg.

7.4 Områder for LEK OG SPORT

Områder regulert til FELLES LEKEOMRÅDE skal nyttes til lekeplass for de tomter som på plankartet er påført arealet med tomtenummer. Ballplass tillates opparbeidet der dette står avmerket på kartet.

8 FELLESBESTEMMELSER

8.1 Bevaring av EKSISTERENDE VEGETASJON

Eksisterende vegetasjon må søkes best mulig bevart.

8.2. Bestemmelser om GRAVING og FYLLING m.m.

Kraftlinjestrekk, massetak og andre varige terreng- eller landskapsinngrep skal godkjennes av bygningsrådet. Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og behandling, og inngrep som bryter den naturlige terrengform bør unngås. Overskuddsmasse fra gravearbeider, utsprengninger, nedrivninger o.l. skal deponeres på godkjent fyllplass eller på et av bygningsrådet eller i planen anvist oppfyllingssted. Anleggsveger og midlertidig masselagring tillates ikke lagt til friområder eller til fellesareal for lek. Døde trær og annen sterkt skadd vegetasjon etter anleggsarbeider skal ryddes ut og erstattes med ny vegetasjon der dette er av betydning for klimaet og naturmiljøet (bevaring av skogbryn).

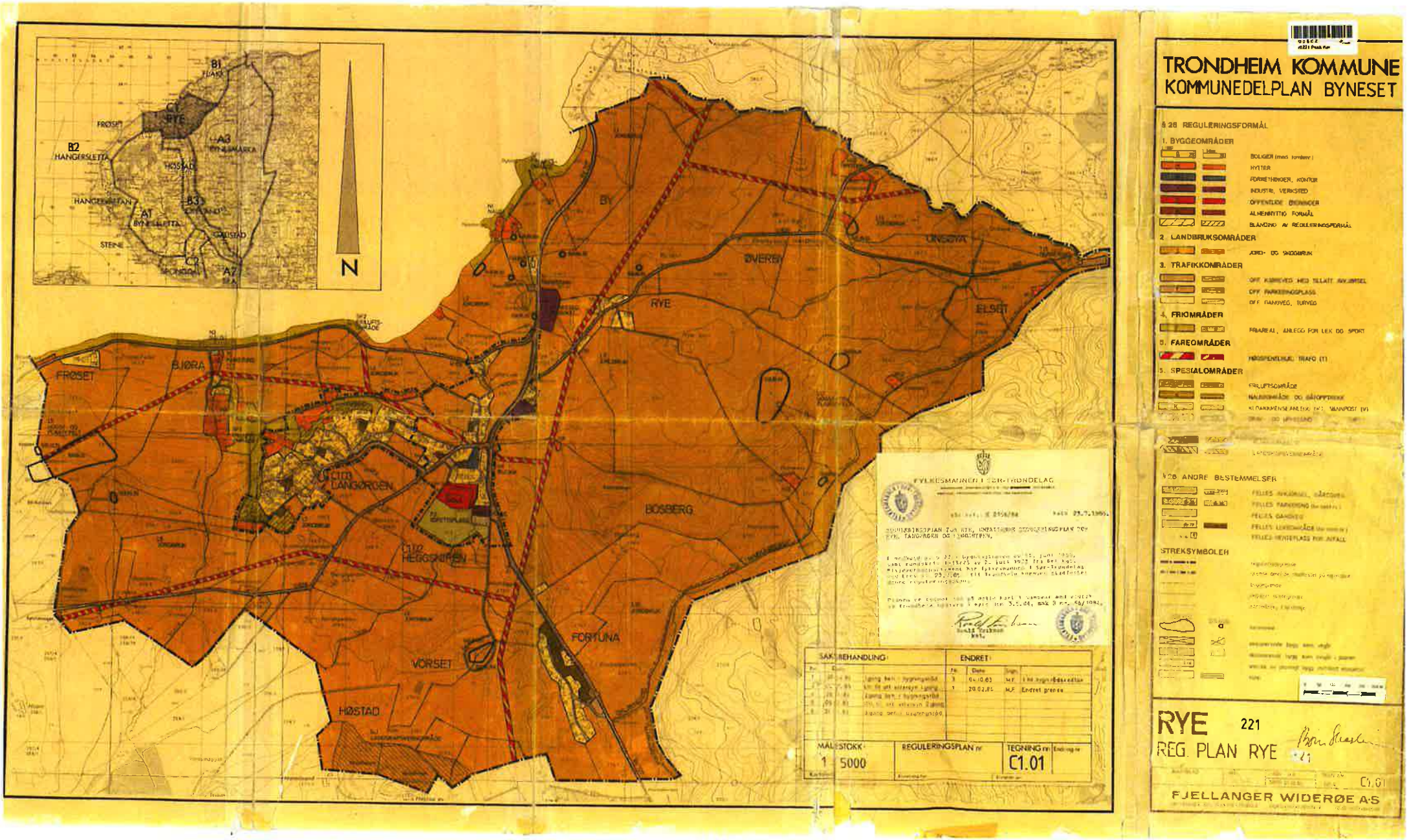
8.3 Gatebelysning, GJERDER og MURERS utforming.

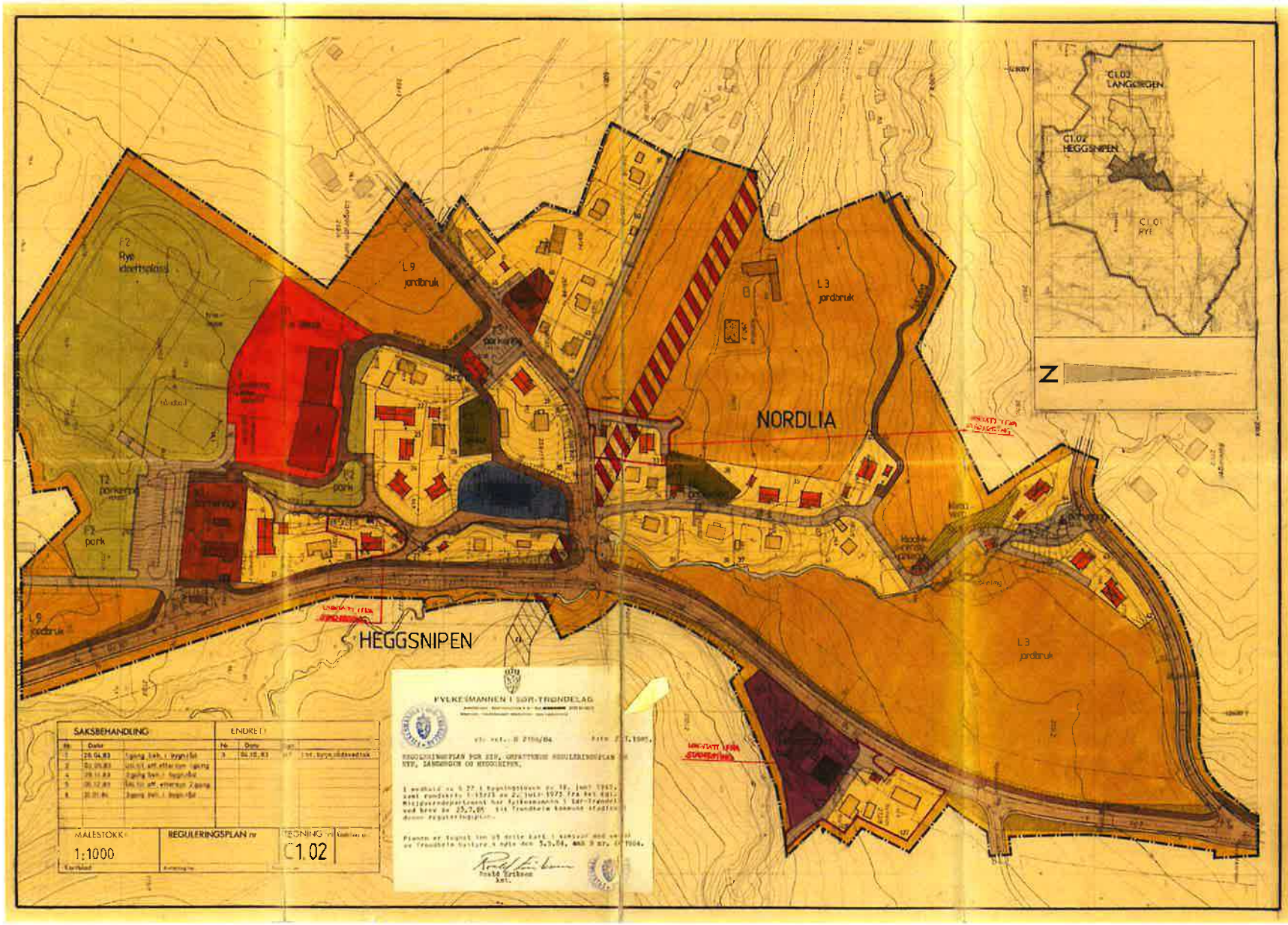
Gatebelysning, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter og skal såvidt mulig utføres ensartet i samme strøk. Bygningsrådet skal i hvert tilfelle godkjenne plassering og utforming av gjerder.

Stadfestet 23.7.85

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

037B200


B1
FROSET
C1
RYE
A3
B2
HANGERSLETTA
HØSTAD
HANGERVOLLTAN
B3
A1
BYNESVOLLETTA
STEINE
C2
A2
N
FRØSET
BJØRA
RYE
BY
ØVERBY
UNSDYA
ELSET
C1/2
LANGØRGEN
C1/2
HEGGSTADEN
BOSBERG
FORTUNA
VØRSET
HØSTAD
FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG
SAKSBEHANDLING
ENDRET
Nr.
Dato
Sign.
Endret grense
MÅLESTOKK
1 5000
REGULERINGSPLAN nr
TEGNING nr
C1.01
TRONDHEIM KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN BYNESET
§ 28 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER (med torvbero)
HYTTER
FORRETNINGER, KONTOR
INDUSTRI, VERKSTED
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL
BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORD- OG SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
OFF. KJØREVEG MED TILLATT AVKJØRSEL
OFF. PARKERINGSPLASS
OFF. GANGVEG, TURVEG
4. FRIOMRÅDER
FRIAREAL, ANLEGG FOR LEK OG SPORT
5. FAREOMRÅDER
HØSPENTLINJE, TRAFO (T)
6. SPESIALOMRÅDER
FRILUFTSOMRÅDE
NATURVERN OG BARSKOGREISING
§ 26 ANDRE BESTEMMELSER
FELLES PARKERING
FELLES GANGVEG
FELLES LEKEPLASS
FELLES RENOVASJONSPLASS FOR AVFALL
STREKSYMBOLER
RYE 221
REG. PLAN RYE
C1.01
FJELLANGER WIDERØE A.S



TRONDHEIM KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN BYNESET

§ 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER (med tilhørende)
   - BLANDET
   - FORRETNINGER, KONTOR
   - INDUSTRI, VERKSTED
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL
   - BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORD- OG SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - OFF. KJØREVEG MED TILLATT AVKJØRSEL
   - OFF. PARKERINGSPLASS
   - OFF. GANGVEG, TURVEG
4. FRIOMRÅDER
   - FRIAREAL, ANLEGG FOR LEK OG SPORT
5. FAREOMRÅDER
   - HENSYNSSONE, TRAFO (T)
6. SPESIALOMRÅDER
   - FRILUFTSOMRÅDE
   - VEI-, STOMRÅDE OG HÅNDTERING
   - KLOAKKERINGSANLEGG (KL), VANNPOST (V)
   - GRUS- OG GRUSVEIER
   - KULTURMINNER
   - LANDSKAPSVERNOMRÅDE

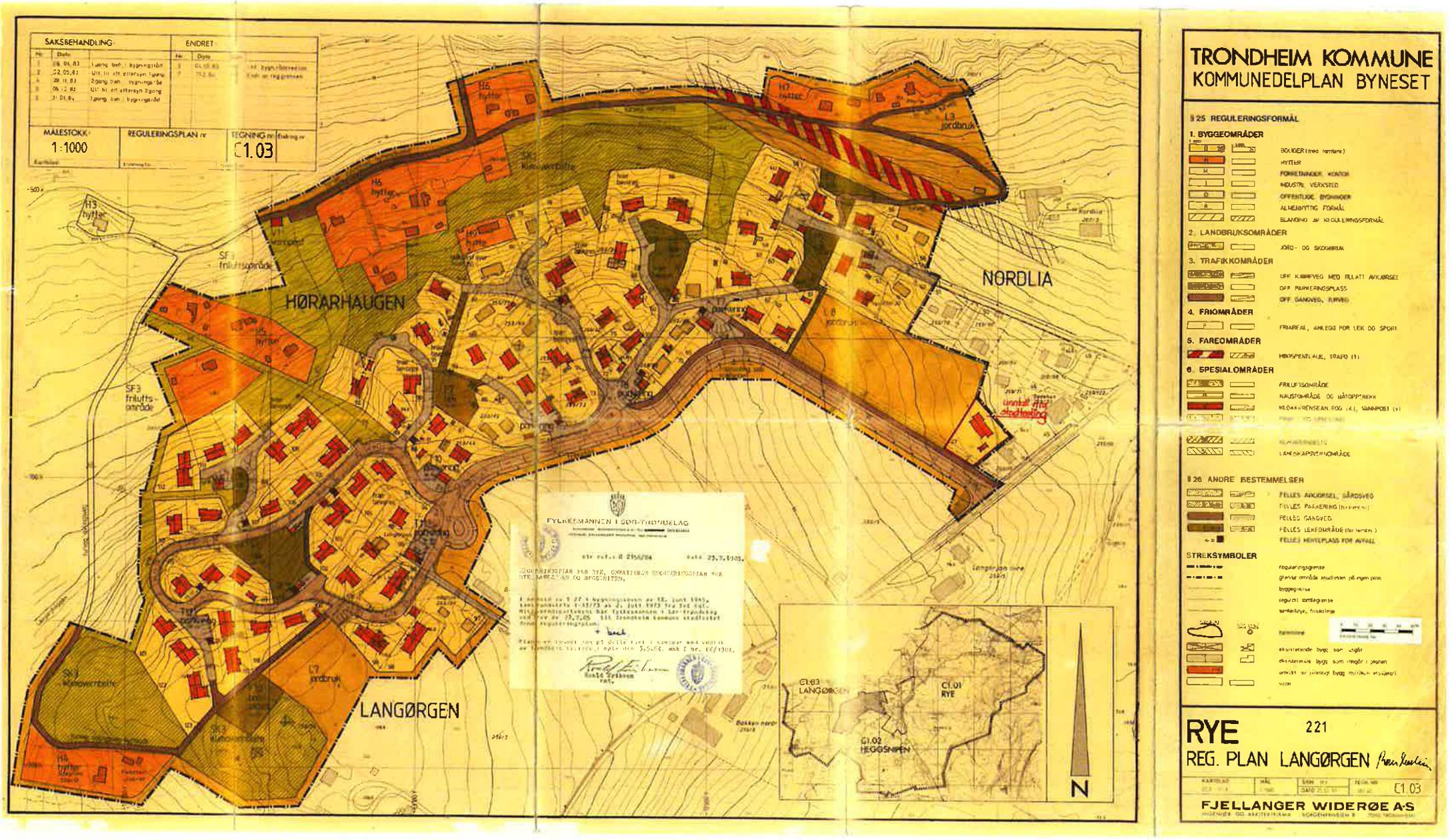
§ 26 ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES KJØREVEG, GANGVEG
- FELLES PARKERING (bestemmelse)
- FELLES GANGVEG
- FELLES LEKEOMRÅDE (bestemmelse)
- FELLES HENTEPLASS FOR AVFALL

STREKSYMBOLER
- Reguleringsgrense
- grense område skalltrekt på egen plan
- byggegrense
- regulert kantgrense
- senterlinje, frådelingslinje
- formerne
- eksisterende bygg som utgår
- eksisterende bygg som skal bevares (gjelder)
- senterlinje av planlagt bygg (utvidelse, nybygg)
- vann

RYE
REG. PLAN HEGGSNIPEN 221

C1.02

FJELLANGER WIDERØE A.S
INGENIØR OG ARKITEKTFIRMA



TRONDHEIM KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN BYNESET

§ 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER (inkl. forretn.)
   - HYTTER
   - FORRETNINGER, KONTOR
   - INDUSTRI, VERKSTED
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL
   - BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORD- OG SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - OFF. KJØREVEG MED TILLATT AVKJØRSEL
   - OFF. PARKERINGSPLASS
   - OFF. GANGVEG, RIDEVEG
4. FRIOMRÅDER
   - FRIAREAL, ANLEGG FOR LEK OG SPORT
5. FAREOMRÅDER
   - HØYSPENTLINJE, TRAFO (T)
6. SPESIALOMRÅDER
   - FRILUFTSOMRÅDE
   - NAUSTOMRÅDE OG MÅTOPPTREKK
   - KLOAKKRENSEANLEGG (K), VANNPOST (V)
   - LANDSKAPSVERNOMRÅDE

§ 26 ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES AVKJØRSEL, GÅRDSVEG
- FELLES PARKERING (inkl. evt. garasjer)
- FELLES GANGVEG
- FELLES LEKEOMRÅDE (for barnehage)
- FELLES HENTEPLASS FOR AVFALL

STREKSYMBOLER
- reguleringsgrense
- grense område stedlig på egen plan
- byggegrense
- regulert tomtegrense
- tomtedeling, frisedlinje
- kjørelinje
- eksisterende bygg som utgår
- eksisterende bygg som inngår i planen
- antatt av fremtidig bygg m/tillatt utnyttelse
- vann

RYE 221

REG. PLAN LANGØRGEN

C1.03

FJELLANGER WIDERØE A.S

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 260	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Heggsnipvegen 11 7070 BOSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Fylkesveg gatenavn .

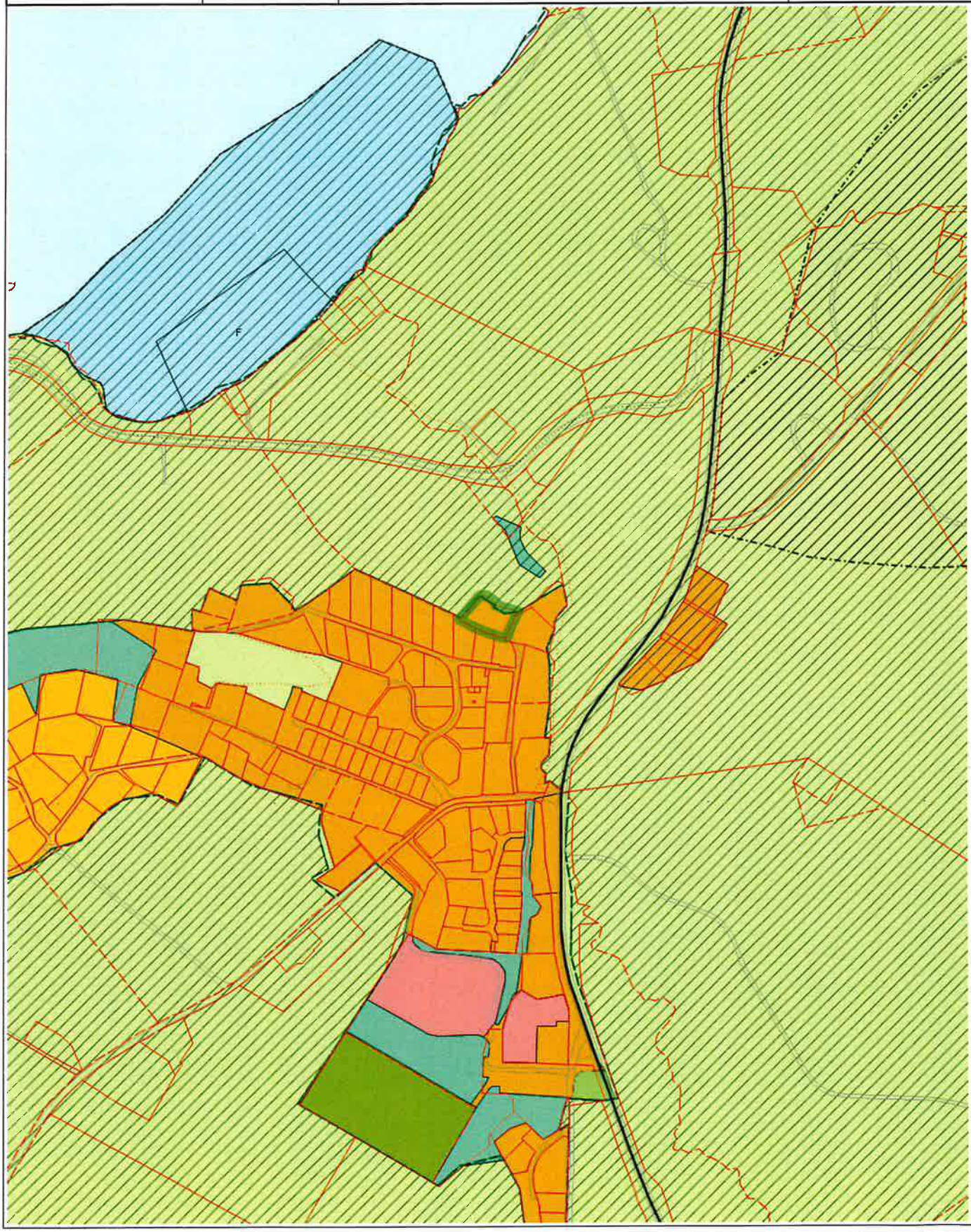
Privatveg gatenavn .

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 260	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Heggsnipvegen 11 7070 BOSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

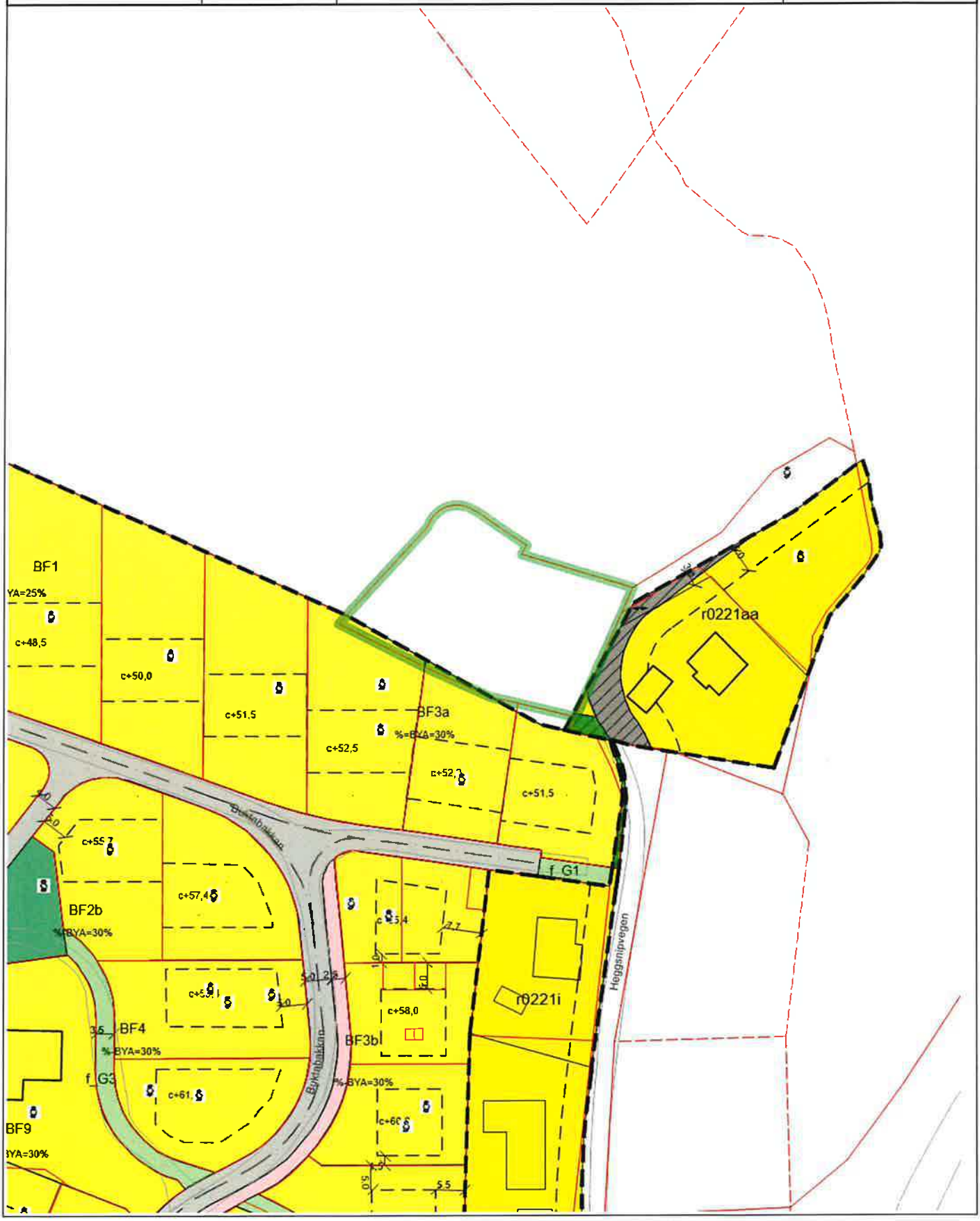
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Framtidig LNFR
- Friluftsområde i sjø
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Byggesone 4
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Hovedveg
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- LNFR
- Naturområder

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 260	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Heggsnipvegen 11 7070 BOSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som inngår i planen


Regulert senterlinje


Måle- og avstandslinje


Bolig


Felles avkjørsel


Felles lekeareal


Boligbebyggelse


Lekeplass


Veg


Fortau


Grønnstruktur

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/403937/107
Uthentet 2023-06-02 07:50

Stempelmerker kr. 10.-

Dagbok nr. 3937 19 60
Midt-Trøndelag sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

4/11

Skjøte.

Undertegnede Oddmund Langøyen Bynuset *født* (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Eksel Skorn Falkstumsgt. 6, Trondheim *født* (Datum og årstall)

min/vår eiendom Kroftbykket

g.nr. 43 *br.nr.* 49 *av skyld mk.* 1'96 *i* Bynuset *herred*[1])

matr.nr. ..... *i* ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 1.000-

som er avgjort på omforenet måte.

Veiretten til offentlig vei til Rye etter den tidligere bygdeveien som nå er utlagt til bruk for murbrisserk.

Hjemlen gjelder rundt eiendommen påhvilen hjørnum.

Stempel 0.01

Nr. 41 a. Enerett: Sam. Stenersen i Oslo 10-58.

Trondheim den 30/10-60

Oddmund Langåsen
(Utstederens underskrift)

Vi / ~~Jeg~~ bekrefter herved at Oddmund Langåsen
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Karin Moen, Ole Kvitting.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

. . . . . *den.*

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Dokumentavgift kr. 2450 -

DAGBOKFØRT
17 MAR 82 04350
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
"Engstykket" G.nr. 260, B.nr. 49	TRONDHEIM

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
Karin Husby Moen	

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
Harald Haugrønning	[illegible]

KJØPESUMMEN KR. 140.000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Med eiendommen følger veirett fram til offentlig vei etter den gamle bygdevei som er utlagt til bruk for interesserte.

Gjerdehold påhviler kjøperen.

Med eiendommen følger adgang til sjø og båthold.

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-76

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☒ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Trondheim
Sted

26.1.82
Dato

Kajsa Hasløy Moen
Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

O. ÅMDAL
Gjentas med blokkbokstaver

G. Brovold
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

BEKREFTET KOPI
Bergjemes Bankas
E.H. Leistad, Lise Hoff

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/31112/107
Uthentet 2023-06-02 07:52

DAGBOKFØRT
07 DES 87 31112
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av felles privat avkjørsel fra kommunal vei Heggsnippen/Langørgen, gir eier av "Engstykket" gnr. 260, bnr. 49 og 73, rett til å benytte avkjørselsveien som adkomst til sin eiendom "Engstykket".

Eier av "Engstykket" deltar forholdsmessig i vedlikeholdet av veien.

Trondheim den 1987.

Asbjørn Megård
Eier av gnr. 260 bnr. 62
Navn: SOLHEIM
Pnr.:

Konrad Berge
Eier av gnr. 260 bnr. 50
Navn: "Heggheim"
Pnr.:

Gunvor ~~Arne~~ Langørgen
Eier av gnr. 260 bnr. 48
Navn: Heggheim.
Pnr.:

Leif Megård
Eier av gnr. 260 bnr. 63
Navn: Heggli.
Pnr.:

Harald Langørgen
Eier av gnr. 260 bnr. 49 og 73
Navn: "Engstykket"
Pnr.:

Eier av gnr. bnr.
Navn:
Pnr.:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/13389/107
Uthentet 2023-06-02 07:50

DAGBOKFØRT

09 JUN 89 13389

BYFOGDEN I
TRONDHEIM

E R K L Æ R I N G

Som eier av

gnr. 260, bnr. 80-81, Tillegg 1 og 3 Bosberg

erklæres at jeg, når gate blir bygget til og forbi min eiendom, legger ut min andel av gategrunn og tillater anlagt skråning uten at vegbyggerne betaler meg erstatning.

Videre erklæres at Trondheim kommune utenfor gategrunn har rett til å legge, vedlikeholde og om nødvendig skifte med ledninger av større dimensjoner de kloakk- og vannledninger som måtte være nødvendig for utbygging av områdene som grenser til min eiendom.

Jeg og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgtvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningene og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses.

Trondheim, den 14/6-1988...

...H. Haugrønning sign.....
Harald Haugrønning

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, Harald Haugrønning, som er eier av eiendommen " Engstykket " gnr. 260 bnr. 49, 73, 80 og 81 i Trondheim gir herved til de til enhver tid eiere av " Nordlia 4 " gnr. 260 bnr. 85, tillatelse til å koble seg på min kloakk-ledning som er koblet på komunal sp 200 m/m, målt inn 5,5 m fra kum vist på situasjonskart.

Bosberg 26.06.90

H. Haugrønning

Harald Haugrønning

REGISTRERT
20. 07. 90
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 15733

V E D L I K E H O L D S A V T A L E

mellom eiendommene " Engstykket " gnr. 260 bnr. 49,73,80 og 81, og eiendommen " Nordlia 4 " gnr. 260 bnr. 85, og eiendommen " Østli " gnr. 260 b.nr. 84 , inngåes herved følgende avtale:

Ved feil på ledning fra og med påkobling på hovedkloakkledning til og med forgreining til " Engstykket " deles kostnadene på alle tre eiendommene.

Ved feil på ledning fra forgreining " Engstykket " til og med forgreining til " Nordlia 4 " deles kostnadene på to, dvs. eiere av " Nordlia 4 " og " Østli ".

Ved feil på ledning fra forgreining til " Nordlia 4 " til " Østli " dekkes kostnadene av eieren av denne eiendommen.

Bosberg 26.06.90

" Engstykket " gnr. 260 bnr. 49,73,80 og 81

H. Haugrønning

Harald Haugrønning

" Østli " gnr. 260 bnr. 84

Per Arne Megård

Per Arne Megård

" Nordlia 4 " gnr. 260 bnr. 85

Svein Fivelstad

Svein Fivelstad

Anita Lian
ANITA LIAN

NORDLIA 4 har skiftet navn til SOLTUN

Doknr: 15733 Tinglyst: 20.07.1990 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/12208/107
Uthentet 2023-06-02 07:50

TINGLYST
1 4 MAI 2001
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.:

AVTALE

Eierne av Heggsnipvegen 20, parsell fradelt Nordli gnr 260 bnr 3 gis herved rett til bruk av felles vei med avkjørsel fra Heggsnipen, mot plikt til deltakelse i veilag for drift og vedlikehold.

TINGLYST
1 0 JULI 2001
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 12208

13/5-01 Konrad Berge
Dato — Konrad Berge eier av «Heggtun» gnr 260 bnr 50

13/5-01. A. Megård
Dato — Asbjørn Megård eier av «Solheim» gnr 260 bnr 62

13/5-01 H. Haugrønning
Dato — Harald Haugrønning eier av «Engstykket» gnr260 bnr 49

13/5-01 Eskil Megård
Dato — Eskil Megård eier av «Haugsbu» gnr 260 bnr 7

13/5-01 Per Arne Megård
Dato — Per Arne Megård eier av «Nordli» bnr 260 bnr 3

ERKLÆRING

Eierne av Heggsnipvegen 20, parsell fradelt gnr 260 bnr 3 gis herved rett til å knytte seg til eksisterende privat avløpsledning, samt tillatelse til å grave ned og vedlikeholde nødvendige ledninger over tilliggende parseller.

13/5-01 Eskil Megård
Dato — Eskil Megård eier av «Haugsbu» gnr 260 bnr 7

13/5-01 Per Arne Megård
Dato — Per Arne Megård eier av «Nordli» gnr 260 bnr 3

Basberg den 13/5-2001

Doknr. 12208 Tinglyst 10.07.2001 Emb 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Jan Sturla Megård
Jan Sturla Megård

Trine-Lise Røhmen
Trine - Lise Røhmen

TINGLYST
1 4 MAI 2001
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.:

x) Herved bekreftes at Heggsnipvegen 20 har gnr.260 bnr.94.
Kart- og oppmålingskontoret, 18.06.2001
Alf Overvik
Alf Overvik

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/24951/107
Uthentet 2023-06-02 07:53

Doknr: 24951 Tinglyst: 11.11.2005 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

TINGLYST
11 NOV. 2005
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 2495

Mellom Konrad Berge, eier av eiendommen "Heggheim" gnr.260 Bnr 50 i Trondheim Kommune
og KJELL SOLHEIM

Punkt 1:

Eier av Eiendommen "Heggheim" gnr 260 bnr 50 Konrad Berge gir etter avtale med KJELL SOLHEIM i Trondheim gnr.260/96 anledning til å benytte den eksisterende vei som tilhører "Heggheim". Veien er en parsell av"Heggheim" og er slik en del av en enhet.
Jeg vil be om at KJELL SOLHEIM betaler en engangssum som en erstatning angående eksiterende vei stor **Kr 5000,-(fem tusen kroner.)**

Punkt 2:

Snøbrøyting skal etter tidligere avtaler foretas med snøfres.

Punkt 3:

Vedlikehold av veien må komme i betraktning, og at samtlige som benytter vegen, skal dele alle utgifter.
Veilaget krever inn årlig avgift til dekning av brøyting og vedlikehold med
Kr 1000.- for dette året, denne summen kan variere.

Mottatt Kr 5000,- fem tusen
25/10 Konrad Berge

Bosberg 24.10.05

Konrad Berge ..K.M.L.....

Konrad Berge

Erklæring

Det gis med dette tillatelse til nødvendig arbeid på eiendommen gnr/br.nr 260/5 for å føre fram vann fra kommunal ledning til nybygg i Heggsnipvegen 9 B, samt at vannrør legges over eiendommen. 240/96

Videre gis det aksept for at nybygg i Heggsnipvegen 9 B plassere nærmere gbr.nr. 260/5 enn 4 meter. Nærmeste avstand settes til 2 m.

Rye 251005

Ole Steinar Samstad

TINGLYST
1 8 NOV 2005
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 24951

2 av 3

ERKLÆRING

260/96

Det gis med dette tillatelse til at eier av eiendommen Heggsnipvegen 9 B benytter eksisterende vei over G./ br. nr. 260/49 som del av atkomst til Heggsnipvegen 9 B. For dette betales et beløp

-kr. 18 000 atthundre.....kroner 00/100

Andre forhold:
Beløpet innbetales konto 8601 ~~H98 69 65~~ 10 40 15 4

Rye 26/10.05

L Laugrønning
Harald Haugrønning

TINGLYST
1 8 NOV 2005
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 24951

3 av 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/784247/200
Uthentet 2023-06-02 07:52

Saks nr: 12/21013

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

ERKLÆRING

Eiere av gnr 260 bnr 107 gir eiere av gnr 260 bnr 49, bnr 96 og bnr 5 rett til adkomst over eiendommen gnr 260 bnr 107 fram til offentlig veg.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR DF 1797/12 av 14.06.2012.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Pers.nr.	Underskrift
260/2 og 107	Lars Tore Langørgen		Lars T. Langørgen
260/49	Harald Haugrønning		H. Haugrønning
260/96	Grethe Klæboe		Grethe Klæboe
260/96	Kjell Håvard Solheim		K Solheim
260/5	Pia Lervik Solem		Pia L Solem
260/5	Kjetil Solem		Kjetil Solem

Doknr: 784247 Tinglyst: 24.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret
Trondheim 19.09.2012
Anne Jorr Dahl

Saks nr: 12/21013

Kart:



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/29267/107
Uthentet 2023-06-02 07:52

DAGBOKFØRT

19 NOV 87 29267

BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

VEI - AVTALE

Mellom Jon Megård, eier av "Nordli" gnr. 260, bnr. 3 i Trondheim og Harald Haugrønning, eier av "Engstykket" gnr. 260, bnr. 49 og 73 i Trondheim, er dags dato inngått slik avtale.

1. Fra kommunal vei Heggsnippen-Langørgen, har Trondheim kommune regulert felles privat avkjørsel til flere oppsittere - blant annet også til eiendommen"Engstykket" gnr. 260, bnr. 49 og 73. Veien er allerede opparbeidet til de oppsittere som i dag har hus på sine eiendommer.
   Jon Megård, som eier av "Nordli", gnr. 260, bnr. 3, samtykker i at Harald Haugrønning som eier av "Engstykket", for egen kostnad opparbeider veien over eiendommen "Nordli", slik som regulert av Trondheim kommune, og frem til eiendommen "Engstykket".

2. Den veirett "Engstykket" herved gis over eiendommen "Nordli", skjer i form av at "Engstykket" leier veigrunn av eiendommen "Nordli".

3. Vei-avtalen om leie av veigrunn er ikke tidsbegrenset, men opphører når Trondheim kommune ønsker å tilknytte seg veien, eller eieren av "Nordli" fremsetter krav om at han ønsker å selge veigrunnen.

4. Eieren av "Engstykket" påtar seg det fulle vedlikehold av veien på den strekning det leies veigrunn.

5. Som godtgjørelse for veigrunnleien betaler eieren av "Engstykket" til eieren av "Nordli" en årlig avgift på

   kr. 1.200,-, -akriverkronerettusentohundrede00/100-.

   Avgiften for 1987 betales ved denne kontrakts undertegnelse, mens for de påfølgende år betales avgiften uoppfordret i løpet av januar måned.

6. Eieren av "Engstykket" har når veigrunnen selges, eller nye oppsittere knytter seg til veien, rett til å få godtgjort forhåndsmessig andel av veiens opparbeidelseskostnad.

./.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/29267/107
Uthentet 2023-06-02 07:52

7. I forbindelse med bygging av veien, forplikter Harald Haugrønning seg til å ta av matjorden og plassere denne på eiendommen "Nordli" på anvist sted av Jon Megård.

8. Kontrakten tillates tinglyst.

Kontrakten er utstedt i to eksemplarer samt tinglysingsgjenpart.

7070 Bosberg, 25. juni 1987.

H. Haugrønning
Eier av "Engstykket"
Harald Haugrønning
Pnr.:

Jon Megård
Eier av "Nordli"
Jon Megård
Pnr.:

Jeg bekrefter at Harald Haugrønning og Jon Megård, egenhendig har underskrevet denne vei-avtale, og at de begge er over 18 år.

Trondheim den 25. juni 1987.

Einar J. Berg
advokat

Doknr: 339027 Tinglyst: 02.05.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

~~Rekvirent iht. følgebrev/~~
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
13095144548
org.nr./fødselsnr. Gs bjo

ERKLÆRING

Eier av gnr. 260 bnr. 5 gir eier av gnr.260 bnr. 49 rett til adkomst over eiendommen gnr. 260 bnr.5 som vist på vedlagte kart.

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Pers.nr.	Underskrift
260/5	Ole Steinar Samstad		Ole Samstad
260/49	Harald Haugrønning		H Haugrønning

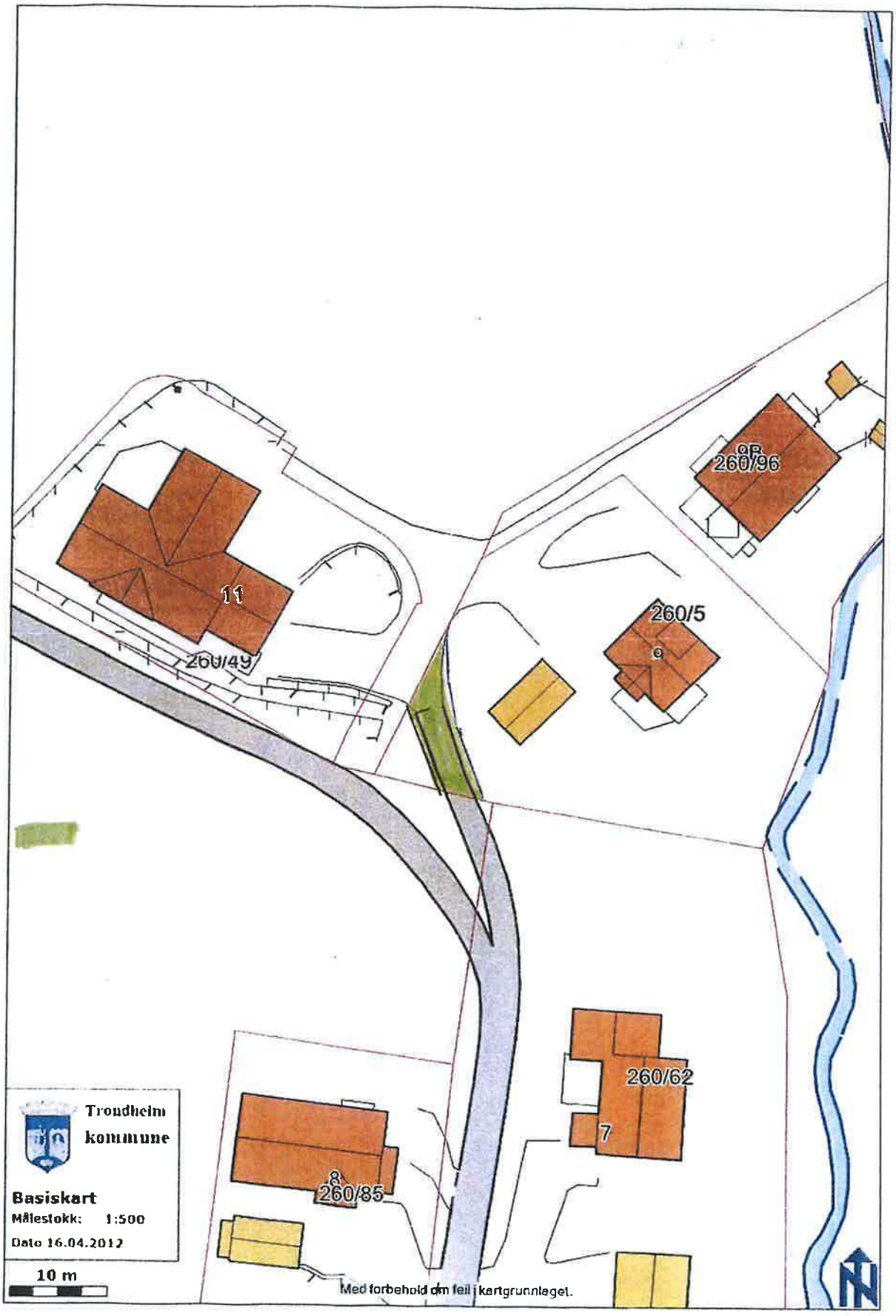
Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS
30/4-12 G.Reinsberg

Guri Reinsberg
Saksbehandler/Megler
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS

Vi bekrefter at dette foranstående eksemplar er identisk med originalen
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS
30/4-12

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1



1.

Saks nr: 17/9639

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

MOTTATT
04 SEPT 2017
TRONDHEIM KOMMUNE
BYGGESAKSKONTORET

ERKLÆRING

Eiere av gnr 260 bnr 109 gir eiere av gnr 260 bnr 129 og bnr 130 rett til adkomst over eiendommen gnr 260 bnr 109 fram til offentlig veg.

Eiere av gnr 260 bnr 109 gir eiere av gnr 260 bnr 129 og bnr 130 rett til å koble til, legge og plikt til å vedlikeholde vann- og avløpsledninger på sin eiendom gnr 260 bnr 109.

Eiere av gnr 260 bnr 129 og bnr 130 gir eier av gnr 260 bnr 49 rett til å ha liggende og plikt til å vedlikeholde vannledningen på sine eiendommer gnr 260 bnr 129 og bnr 130.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FOR BU2 119/17 av 03.04.2017.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune,

ORGANISASJONSNUMMER: 969 999 544

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Org.nr.	4/9-17 Underskrift
260/109, 129 og 130	Rye Boligbygg AS	9932/4/91	

Doknr: 1033334 Tinglyst: 21.09.2017
STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
Trondheim 19/9-2017

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:
Heggsnipvegen 11, 7070 Bosberg
Gnr. 260, Bnr. 49, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251069

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.
