PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

SAGBERGET 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Plantegning

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomskart

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251151

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Zygimantas Razmus	Jelena Kruvelis

Gateadresse
Sagberget 2

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 19709800

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: 114251151

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: oppgradert/ fornyet sikringskap

Arbeid utført av: Skansen elektro AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251151

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251151

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251151

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zygimantas Razmus	32e5ec477fadf5f63b17eecad2b7b217d7b00073	09.09.2025 08:09:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jelena Kruvelis	2dea4276c11bc5d5374d3c661f9480f8847e86ca	09.09.2025 08:13:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251151

→ 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

Sagberget 2
7070 BOSBERG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1966
BRA: 154 m^2
BRA-i: 154 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	23	0	1

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35253

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av gulv og vegger mot terreng i boligens sokkeletasje er det påvist forhøyde fuktverdier kombinert med salt- og kalkutslag. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik er det påregnelig med en oppgradering av utvendig fuktsikring i tiden som kommer.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligens grunnmur er oppført i en kombinasjon av støpt betong og betongstein. Det er påvist betydelige skjevheter i deler oppført i betongstein og generell ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i tilstand og utførelse må det påregnes tiltak på boligens grunnmur i tiden som kommer.

Støttemur

Oppsummering

Det er påvist betydelige skjevheter og det er ikke etablert noen form for sikring mot grunnen.

Anbefalte tiltak

Påviste skader og avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Rom under terreng

Oppsummering

Gulv og vegger mot terreng i boligens sokkeletasje fremstår i all hovedsak som fritt eksponert betong og betongstein. Som nevnt under tidligere punkter er det påvist ufagmessig utførelse på grunnmur og symptomer på svikt/slitasje på utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik må det påregnes tiltak på rom under terreng i tiden som kommer.

Vinduer og dører

Oppsummering

Boligens vinduer er i all hovedsak av eldre dato og fremstår med koblet glass og 2-lags glass. Som følge av alder er det påvist flere skader/avvik som blant annet fuktinntrekk, kondensmerker, uttørkede kittfalser og harde pakninger. Flere vinduer har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Boligens utvendige fasader er kledd med liggende trekledning av ukjent alder. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe oppsprekking, kuving og begynnende råteskader. Kledningen er ikke tilfredsstillende luftet og musetettingen vurderes å stedvis være mangelfull.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med oppgraderinger av utvendige fasader i tiden som kommer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Lufting av kaldloftet er tiltenkt via spalter i raftkasser, men isolasjonen er stedvis ført for langt ut og luftingen vurderes derfor å være noe begrenset. Videre gjøres det oppmerksom at dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner er av eldre type og vil ha redusert funksjon. Som følge av dette vil det være påregnelig med kondensproblematikk.

Det er stedvis påvist noe fuktmerker og misfarging i undertak, men det er ikke påvist unormale fuktverdier i disse områdene på befaringsdagen. Videre bemerkes det at flere kanaler på loft ikke er tilfredsstillende isolert.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik er det påregnelig med tiltak på kaldloft i tiden som kommer.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.

Taktekking

Oppsummering

Utvendig taktekking vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist at det er foretatt flekkvis overflatebehandling på deler av takflater. Årsak til dette vurderes å være som ett forebyggende tiltak på begynnende rustdannelser.

Netting i raftkasser er ikke montert riktig.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med en utskiftning av utvendig taktekking i tiden som kommer.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert påkrevde snøfangere på utvendig taktekking.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering ved at det etableres innvendig rør av stål eller keramikk. Dette er ikke utført.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelte skader på innredning og overflater.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påviste skader på innredning og overflater anbefales utbedret.

Toalettrom

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist at rommet kun ventileres med naturlig avtrekk uten tilluft ved dørterskel.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Trapp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Deler av anlegget er av eldre dato og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Det er påregnelig med tiltak.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe vurderes å være av noe eldre dato og trolig oppnådd forventet levetid. Den vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i antatt alder og manglende servicehistorikk er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig bruksslitasje er det påvist noe soppdannelser i silikonfuger.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluk, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent utførelse på tettesjikt mot dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent alder og utførelse. Uavhengig av dette vurderes tettesjikt å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i ukjent alder og utførelse kan det med fordel etableres dusjkabinett for å begrense belastningen med fritt vann på overflater.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er påvist skader på baderomsinnredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det må påregnes en utskiftning av baderomsinnredning.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til dørterskel.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Baderom

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

1.etg: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger.

Sokkel: Dagens innredning og bruk avviker fra godkjente byggetegninger. Deler av kjeller er ikke godkjent utgravd og det er i så måte foretatt en underbygging av boligen. Dette er ett søknadspliktig tiltak. Videre bemerkes det at stue kun er godkjent som vaskerom og div. bodareal.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.9.2025

Rapportdato
5.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Zygimantas Razmus**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Jelena Kruvelis**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Alexander Storsve**
Telefon: **48257022**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Epost: **alexander@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Sagberget 2, 7070 Bosberg**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **265** Bruksnr: **6** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1966**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligens grunnmur er oppført i en kombinasjon av støpt betong og sementstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer fremstår med koblet glass og 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	73	73	0	0	0
1. etasje	81	81	0	0	0
Totalt m²	**154**	**154**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkel	73	25	48	Gang og stue.	Garasje og bod.
1. etasje	81	80	1	Gang, baderom, wc, 3 soverom, stue og kjøkken.	Kott.
Totalt m²	**154**	**105**	**49**		

Kommentar til arealberegning

Det er påregnelig med et mindre arealavvik i sokkel da deler av bakvegg følger terrenget.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av gulv og vegger mot terreng i boligens sokkeletasje er det påvist forhøyde fuktverdier kombinert med salt- og kalkutslag. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik er det påregnelig med en oppgradering av utvendig fuktsikring i tiden som kommer.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Boligens grunnmur er oppført i en kombinasjon av støpt betong og betongstein. Det er påvist betydelige skjevheter i deler oppført i betongstein og generell ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i tilstand og utførelse må det påregnes tiltak på boligens grunnmur i tiden som kommer.

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er oppført en støttemur i betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Det er påvist betydelige skjevheter og det er ikke etablert noen form for sikring mot grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste skader og avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Gulv og vegger mot terreng i boligens sokkeletasje fremstår i all hovedsak som fritt eksponert betong og betongstein. Som nevnt under tidligere punkter er det påvist ufagmessig utførelse på grunnmur og symptomer på svikt/slitasje på utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik må det påregnes tiltak på rom under terreng i tiden som kommer.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Boligens vinduer fremstår med koblet glass og 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Boligens vinduer er i all hovedsak av eldre dato og fremstår med koblet glass og 2-lags glass. Som følge av alder er det påvist flere skader/avvik som blant annet fuktinntrekk, kondensmerker, uttørkede kittfalser og harde pakninger. Flere vinduer har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligens utvendige fasader er kledd med liggende trekledning av ukjent alder. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe oppsprekking, kuving og begynnende råteskader. Kledningen er ikke tilfredsstillende luftet og musetettingen vurderes å stedvis være mangelfull.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med oppgraderinger av utvendige fasader i tiden som kommer.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Lufting av kaldloftet er tiltenkt via spalter i raftkasser, men isolasjonen er stedvis ført for langt ut og luftingen vurderes derfor å være noe begrenset. Videre gjøres det oppmerksom at dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner er av eldre type og vil ha redusert funksjon. Som følge av dette vil det være påregnelig med kondensproblematikk.

Det er stedvis påvist noe fuktmerker og misfarging i undertak, men det er ikke påvist unormale fuktverdier i disse områdene på befaringsdagen. Videre bemerkes det at flere kanaler på loft ikke er tilfredsstillende isolert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik er det påregnelig med tiltak på kaldloft i tiden som kommer.

6.8 Renner og nedløp

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

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

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

6.10 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Utvendig taktekking vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist at det er foretatt flekkvis overflatebehandling på deler av takflater. Årsak til dette vurderes å være som ett forebyggende tiltak på begynnende rustdannelser.

Netting i raftkasser er ikke montert riktig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med en utskiftning av utvendig taktekking i tiden som kommer.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Det er ikke etablert påkrevde snøfangere på utvendig taktekking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering ved at det etableres innvendig rør av stål eller keramikk. Dette er ikke utført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelte skader på innredning og overflater.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påviste skader på innredning og overflater anbefales utbedret.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

6.15 Lovlighet

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

1.etg: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger.

Sokkel: Dagens innredning og bruk avviker fra godkjente byggetegninger. Deler av kjeller er ikke godkjent utgravd og det er i så måte foretatt en underbygging av boligen. Dette er ett søknadspliktig tiltak. Videre bemerkes det at stue kun er godkjent som vaskerom og div. bodareal.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger innflyttingstillatelse fra 01.12.1966.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist at rommet kun ventileres med naturlig avtrekk uten tilluft ved dørterskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er oppført i tre og fremstår i åpen utførelse.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

6.18 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Deler av anlegget er av eldre dato og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder på anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Det er påregnelig med tiltak.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe (luft-luft) er av ukjent alder.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke fremlagt noen servicehistorikk på varmepumpe.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Varmepumpe vurderes å være av noe eldre dato og trolig oppnådd forventet levetid. Den vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i antatt alder og manglende servicehistorikk er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse

194 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret ved at den er plassert i et rom med sluk i gulvet.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vinduer og vegger.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av avtrekk fra kjøkken og våtrom se respektive punkter i rapporten.	

6.24 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er av ukjent alder.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

Utover normal aldringsmessig bruksslitasje er det påvist noe soppdannelser i silikonfuger.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluk, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent utførelse på tettesjikt mot dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent alder og utførelse. Uavhengig av dette vurderes tettesjikt å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i ukjent alder og utførelse kan det med fordel etableres dusjkabinett for å begrense belastningen med fritt vann på overflater.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er påvist skader på baderomsinnredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det må påregnes en utskiftning av baderomsinnredning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til dørterskel.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Balkong, terrasse, platting

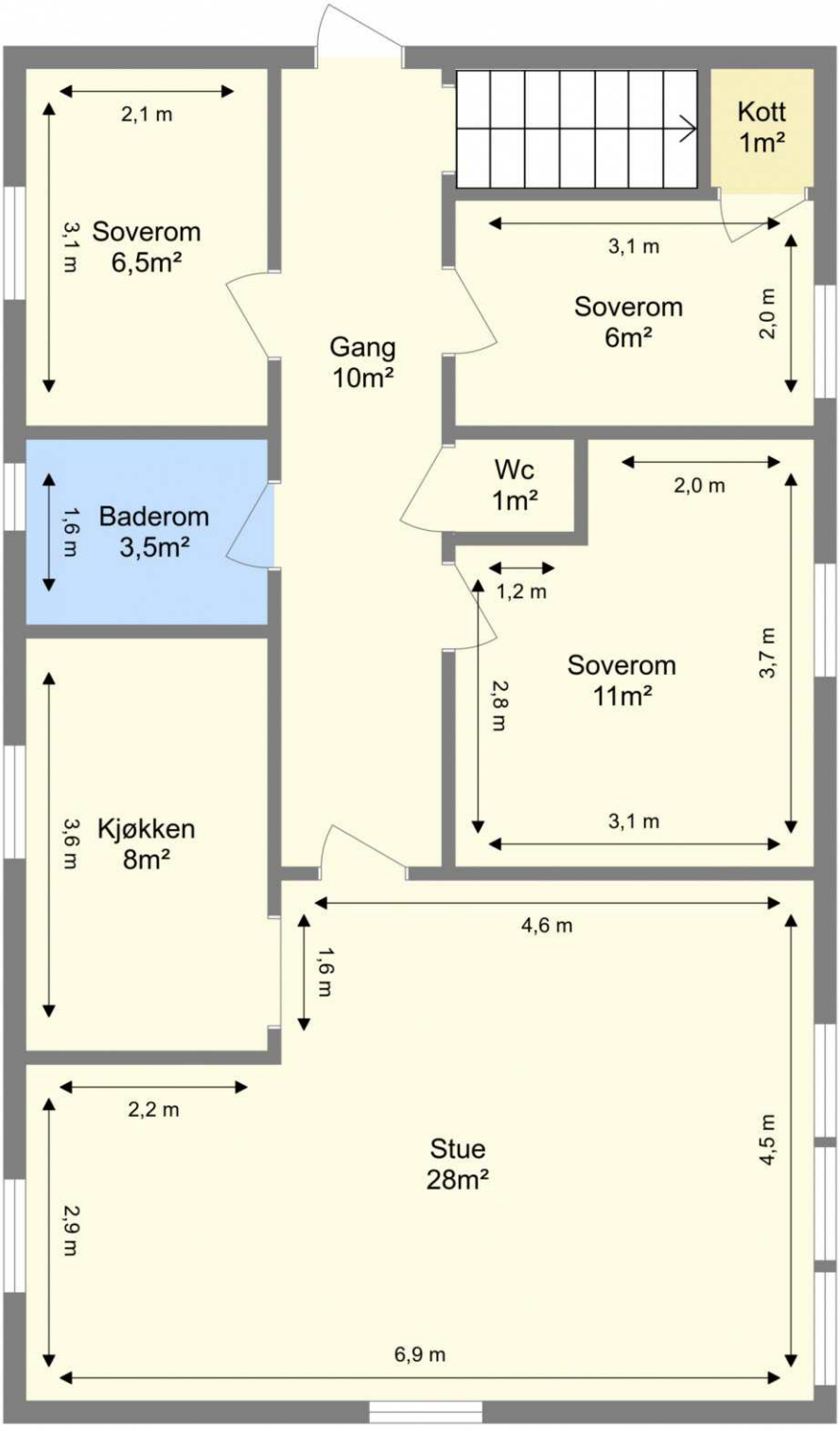
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Sagberget 2

1.etg

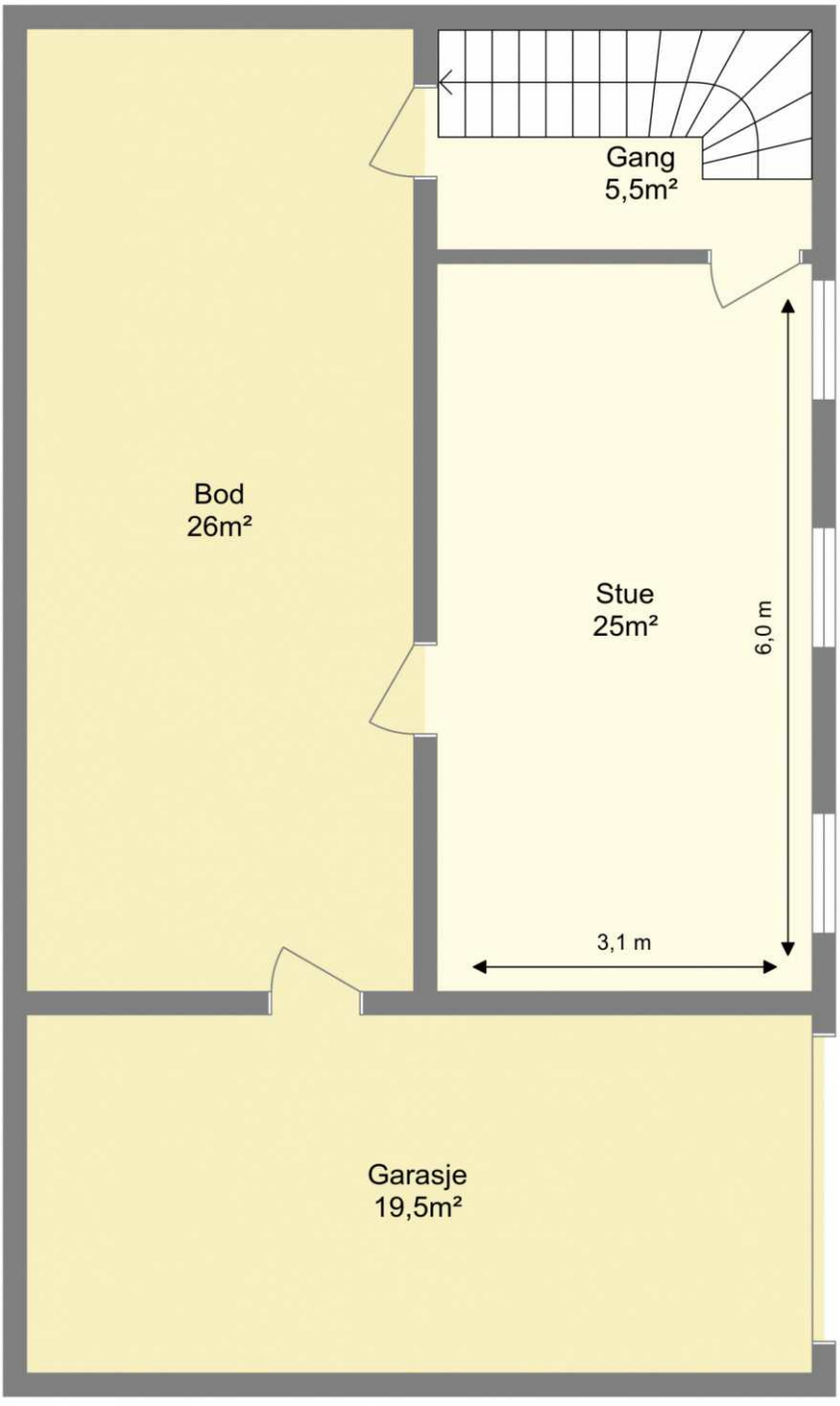


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

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

Sagberget 2

Sokkel



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			Bygn.råd. jnr. 1075/64
G.nr. 6-8	Br.nr. 48	Bygningsrådets møte den 4.6.65	Sak nr. 65/817
Matr.nr. Klefstadhaugen			

"Østerlid", Flak.

Anmeldelse av 10.8.64 fra Arne Larsen om oppførelse av enebolig av tre i en etasje (typehus) inneholdende 4 rom og kjøkken, bad og w.c.
Saken har vært forelagt helserådet.

Vedtak.

Saken utsettes og oversendes byplankontoret til uttalelse.
Rådet ber om å få et oversiktskart bilagt saken.

Sak nr.	Behandlet
651046	14 JUL. 1965.

T. HEIM BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD | Bygn.råd. jnr. 1075/64

G.nr. 6-8	Br.nr. ~~8~~ 265	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. "Østerlid", Bosberg Byneset.		den 14.7.65	Sak nr. 65/1046

Fortsatt behandling av anmeldelse av 10.9.64 fra Arne Larsen om oppførelse av enebolig av tre i en etasje (typehus)111 +). idet saken har vært forelagt byplankontoret og vegsjefen.

Vedtak.

Etter de innhentede uttalelser fra vegsjefen og byplankontoret godkjenner bygningsrådet planene.
De krav som er satt i helserådets uttalelse av 28.5.65 må etterkommes.
På tomten hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.

BUSKERUD BANK

2000-5-65 Sentrum

Mangler kart

Mottatt
10 SEP 1964
Bygn. råd. j.nr.

J.nr. 1073/64

BYGGEANMELDELSE

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningslovens § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

Til bygningsrådet i Trondheim

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på:

matr.nr. ..... gate Klyfstadhaugen Bosberg Byneset.

265-6-8. g.nr. ~~6~~ 8 b.nr. ~~78~~ ~~265~~ bruksnavn ~~Østlid~~ „Austerlid"

aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

223-221

Anm.-kr. 5,-
Kontr. - 50,-
Tingl. - 10,-
kr 65,-

Trondheim, den 10/9-64 196...

Byggherre: Arne Larsen (egenhendig underskrift)

Adresse: Løftin Trolla

Anmelder: Arne Larsen

Adresse: Løftin Trolla.

Ansvarshavende: .....

Adresse: .....

Sak nr.	Behandlet
651046	14 JUL. 1965.

T. HEIM BYGNINGSRÅD

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:

§ 132, punkt 1 a.

Tomtens størrelse 800 m²

Eldre bebyggelses areal ..... m²

Nye bygningers areal ..... m²

§ 132, punkt 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer).

B.l. = bygningsloven av 22/2 1924.
F. = departementets byggeforskrifter av 15/12 1949.

TIL TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningslovens § 13 anmeldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

1. B.l. § 132 pkt. 1 c. F. kap. 2-4. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundementering:	Flössberg. Det er gravet grøfter på fast berg hele huset på bankitter.
2. B.l. § 132 pkt. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel, septiktank:	Drenningen går til septistank Vann fås fra brønn som er i bruk.
3. B.l. § 132 pkt. 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:	
4. B.l. § 132 pkt. 2. Særlige konstruksjoner:	Vanlig reisverk.
5. B.l. § 132 pkt. 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):	Jeg grenser til to. det var de som jeg kjøpte grunnen av Pedr Klefstad og min bror Kåre Larsen
6. F. kap. 39. Tilfluktsrom, areal og kubikk med/uten luftfornyelse:	
7. B.l. § 132 pkt. 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. Arb.tilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges:	
8. B.l. § 48 og § 62. Bygningens forhold til oppatbeidet gate eller godkjent adkomst:	Veien fra Staten Vegvesen.
9. B.l. § 63, F. kap. 29, 35—37. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:	
10. B.l. § 66 pkt. 2 og 3, § 67 pkt. 1, F. kap. 24. Fremspring ell. tilb.trekning av fasaden, sokkelfremspring, balkonger, baldakiner og hengende karnapper:	
11. B.l. § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:	
12. B.l. § 70. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:	
13. B.l. § 75 og § 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:	4 m fra nabogrense 100 m fra annen hus

Sendes byplankontoret til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 10. juni 1965
For bygningssjefen

Oddmund Solberg

TRONDHEIM BYPLANKONTOR mottatt: 11 JUNI 1965 J.nr. 1049/65

Jnr. 1049/65
OS/RH

Byggeanmeldelse for enebolig på Østerlid, gnr. 223 - 225 bnr. 48, parsell av Klefstadhaugen på Byneset. Arne Larsen.

Saken sendes tilbake til bygningskontrollen.

Man henviser til konferanse forleden med bygningsinspektør Maalø, hvor man ble enig om at bygningskontrollen først sender saken til veivesenet for å få en uttalelse om husets avstand fra fylkesveien. Når slik uttalelse foreligger ber man om å få saken tilbake for å fremlegge den for byplanrådet.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR, den 1. juli 1965

Oddmund Suul

Oddmund Suul

Olav Stokland

Olav Stokland

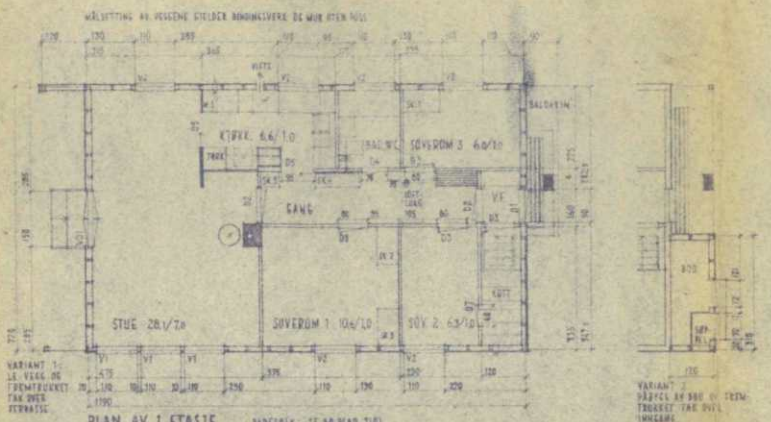
Under henvisning til ovenstående uttalelse fra byplankontoret oversendes saken til Vegsjefen i Sör-Trøndelag.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 1. juli 1965
For bygningssjefen

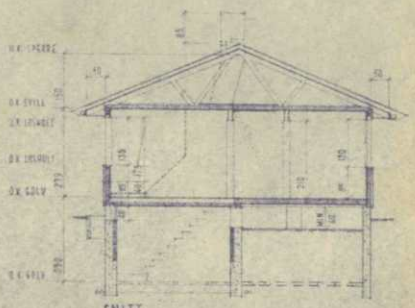
Oddmund Solberg

[illegible] TRØNDELAG
02232 -3.7.65
ARKIV Nr. 771 Fr

14. B.l. § 80 og § 81, F. kap. 9. Grunnmur. Materialer og utførelse, isolasjon:	Mures opp av Jarlsheimstein
15. B.l. § 104 og § 105, F. kap. 5. Vegger. Materialer og konstruksjon, isolasjon:	Vanlige matriale etter faskifter fra Distriktarkitekten som tegningene er kommet fra.
16. F. kap. 25, 26. Etasjeskillere. Materialer, konstruksjon, isolasjon:	
17. B.l. § 86, F. kap. 22. Taktekning:	Eternit.
18. B.l. §§ 89—93. F. kap. 21 og 30, § 1-6 og kap. 34, § 3 pkt. 3. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:	
19. B.l. § 101 og § 107, F. kap. 17-30. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:	
20. B.l. § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:	Vaskerom i kjelles matbu og Vedbu i kjeller.
21. B.l. § 109. Klosetter:	
22. B.l. § 110. Oppbevaring av søppel. Tr.heims regler for innredn. av nedkastsjakt for søppel og tilhør. oppsamlingsrom.	
23. F. kap. 36. Garasjer:	garasje under huset med støpt dekke.
24. B.l. § 148. Innhegning:	
25. Ytterligere opplysninger:	
26. Gjeldende servitutter:	

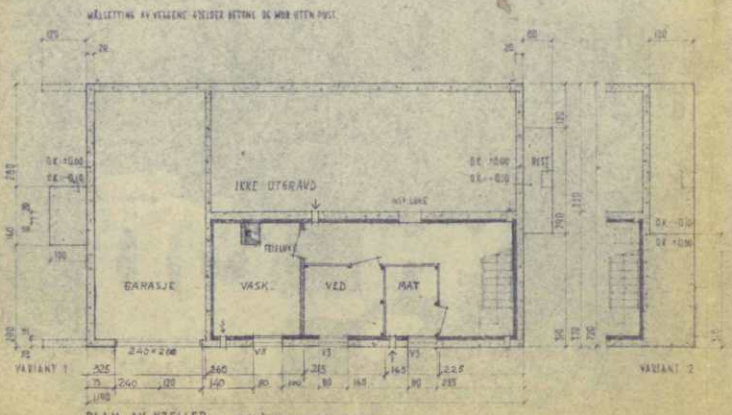


PLAN AV 1. ETASJE



SNITT

Sak nr.	Behandlet
651046	14 JUL. 1965.
T. HEIM BYGNINGSRÅD	



PLAN AV KJELLER

Inne Larsen
Trotla
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG

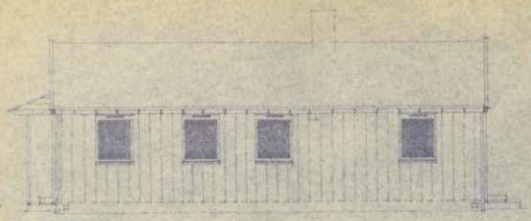
Mottatt
10 SEP 1964
Bygn. råd. j.nr. 1079/64

III+ TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

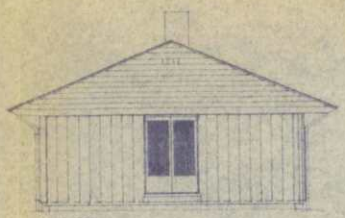
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-8-1962
REV. NR. 63155 27/8-63 EK.

TRØNDELAG
02232 -37.65
ARKIV Nr.

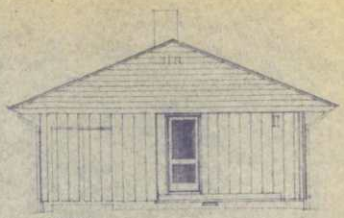
"Austerlid" 265-6-8.



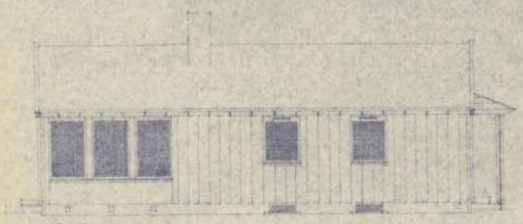
MOT NORD



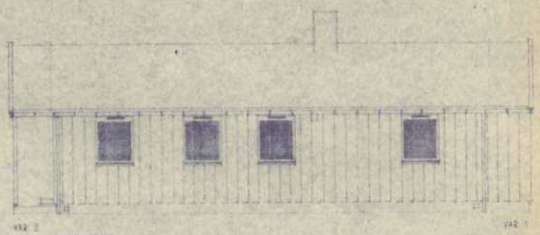
MOT VEST
VARIANT 1



MOT ØST
VARIANT 2

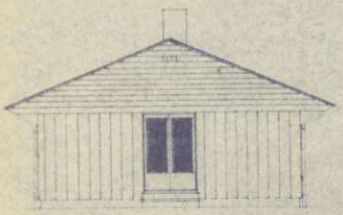


MOT SYD



VAR. 2 VAR. 1

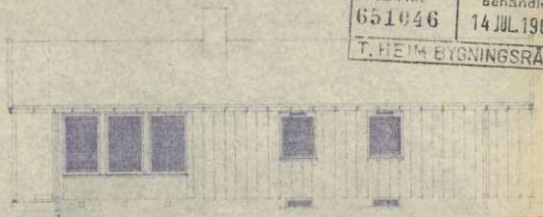
MOT NORD



MOT VEST



MOT ØST



VAR. 1

MOT SYD

Sak nr. 651046 | Behandlet 14 JUL. 1965.
T. HEIM BYGNINGSRÅD

Mottatt
10 SEP 1964

UNDERTEGNEDE ERKLÆRER AT HØVEDTEGNINGEN ER I OVERENSSTEMMELSE MED TEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

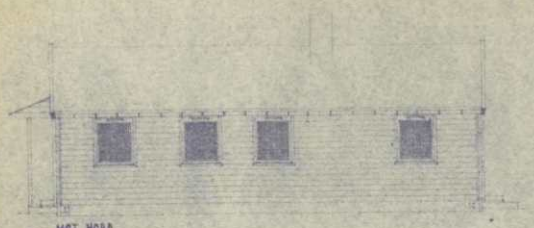
DATO NAVN

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG

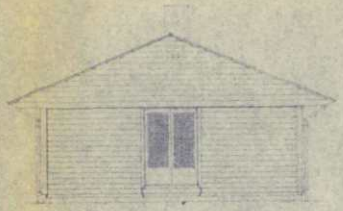
TEGNING NR. 2
FASADER, VEST ØST
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-8 1962

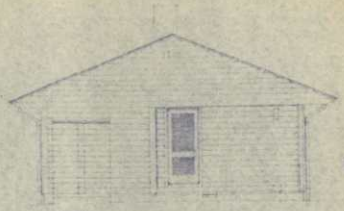
"Austerlid" 265-6-8.



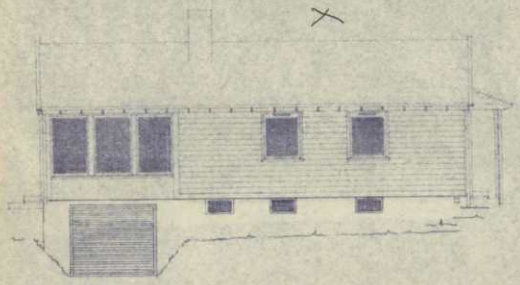
MOT NORD



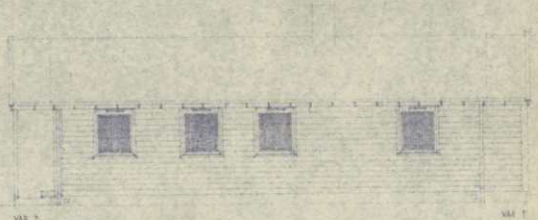
MOT VEST
VARIANT 1



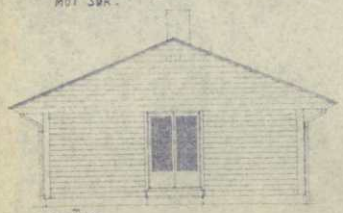
MOT ØST
VARIANT 2



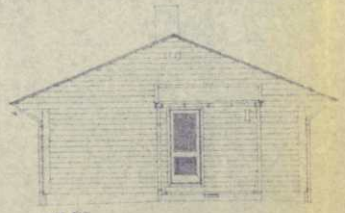
MOT SØR.



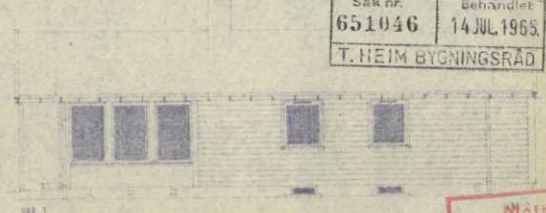
VAR 2 VAR 1
MOT NORD



MOT VEST



MOT ØST



VAR. 1
MOT SYD

Sak nr.	Behandlet
651046	14 JUL. 1965
T. HEIM BYGNINGSRÅD	

Mottatt
1 OSEP 1964
Bygn. råd. j.nr. 1075/64

UNDERTEGNEDE FAKTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

ARKITEKT Arne Larsen.
STED Trolla
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

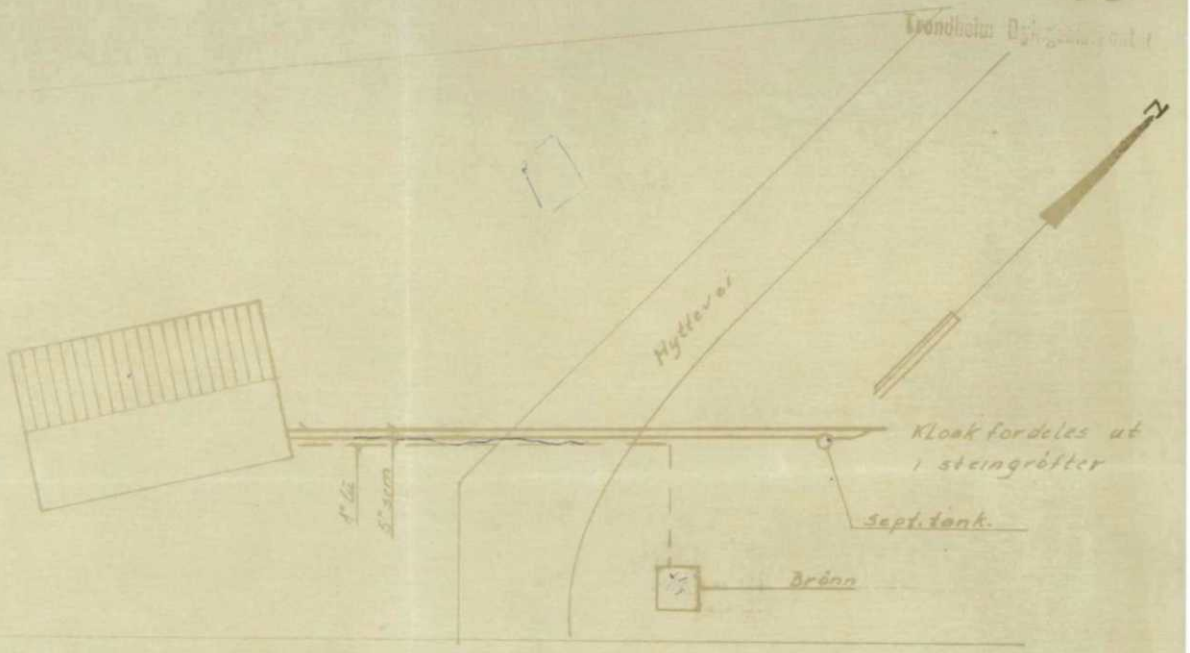
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG

TEGNING NR. 2
FASADER, HDR. KL.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-8 1962
REV NR. 63155 23/8-63. LL

"Austerlid" 265-6-8.

13851 R



TIL BOSBERG

Sak nr. 651046
Behandlet 14 JUL 1965.
T. HEIM BYGNINGSRÅD

"Austerlid"

HERR ARNE LARSEN
Gnr. 265 Bnr. 6-8. FLAK
BYNESET

SITUASJONSKART

Målestokk
Tegn. 21/7-64 nå
Trac.
Kfr.
INNEFN
Erstatning for:

K. LUND A/S
TRONDHEIM

Erstattes av:

Jnr. 1075/64

Herr Arne Larsen,
Klefstadhaugen,
Byneset.

Ad. Enebolig på Klefstadhaugen.

Innflyttingstillatelse meddeles. Det må sörges for forskriftsmessig avtrekk fra kjökken og bad.

Når de resterende arbeider er ferdig må bygningskontrollen varsles slik at ferdigattest kan utskrives.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL den 1.12.66.

I.Maalö.

K.Bekken.

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

Dato på plankartet: 23.01.84
Dato for siste revisjon: R 222, 11.6: 27.06.85
Dato for kommunestyrets vedtak:

1. INNLEDNING

1.1 Planens begrensning og bestemmelsenes virkeområde

Det regulerte området er vist på reguleringsplan Bl.01 FLAKK-KLEFSTAD med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:
BYGGEOMRÅDER (pkt. 2)
LANDBRUKSOMRÅDER (pkt. 3)
TRAFIKKOMRÅDER (pkt. 4)
FRIOMRÅDER (pkt.5)
FAREOMRÅDER (pkt. 6)
SPESIALOMRÅDER (pkt. 7)
FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER (pkt. 8)
FELLESBESTEMMELSER (pkt. 9)

1.3 Privatrettslige avtaler

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

2 BYGGEOMRÅDER

2.1. Områder 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 0,15 for eneboliger og 0,20 for tomannsboliger og flerfamiliehus.

Forüten 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.

R222

2.2. Områder regulert til FRITIDS-BEBYGGELSE

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 regulerte 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 OFFENTLIG BEBYGGELSE

Områder regulert til offentlig bebyggelse skal nyttes til VITENSKAPLIG FORSKNINGSVIRKSOMHET. Mannskapsrom, bygninger for vitenskaplige installasjoner o.l tillates oppført i nødvendig grad slik bygningsrådet måtte bestemme det.

2.4 Bebyggelsens PLASSERING

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

Der byggegrenser 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 om følger byggemeldingen selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasje og uthus kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

2.5 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° og 45°. 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 tilpasses hovedhuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan fastsette nærmere regler for fargebruken i et område.

2.6 Bebyggelsens HØYDE

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

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 der DIREKTE KNYTTET TIL LANDBRUKSDRIFTEN.

Anlegg av lysløype og andre idrettsanlegg med dertil hørende bebyggelse skal imidlertid være tillatt med bygningsrådets og fylkeslandbrukstyrets godkjennelse.

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 landskapsbildet og som lebelter mot vind og kaldluftdrag (se også pkt. 7.2.)

Hogstfelt skal i størst mulig grad avgrenses mot naturlige terrengformasjoer og/eller skog med vindfaste trær og skogholt settes igjen 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 tilliggende boligbebyggelse og markas bruk som friluftsområde.

R222

3.3 GÅRDSBEBYGGELSENS plassering og utforming

Der eksisterende gårdsbebyggelse danner et tun skal nye VÅNINGSHUS 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 detaljeringen være tilnærmet lik den på hovedhuset. Andre løsninger kan unntaksvis godkjennes når påbygget etter bygningsrådets skjønn ikke vil bli skjemmende får våningshuset eller gårdstunets øvrige bygningsmiljø.

Våningshus som blir ombygd bør i den grad det er mulig få beholde 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, for fergetrafikk, parkering osv. som vist på plankartet. TURVEGER kan bare kreves opparbeidet som gangsti (jfr. også pkt. 8.1).

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. FRIOMRÅDER

5.1 Områder regulert til BADEPLASSER

Innenfor områder regulert til OFF.BADEPLASS skal sanitærbygg, parkeringsanlegg, gangveger o.a. nødvendige anlegg for plassens drift og vedlikehold anlegges i h.t. plan godkjent av bygningsrådet.

6. FAREOMRÅDER

6.1 HØYSPENTLINJER

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

R222

7. SPESIALOMRÅDER

7.1 Områder regulert til FRILUFTS OMRÅDE

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

7.2 Områder regulert til KLIMAVERNBELTE

Vegetasjon i regulerte KLIMAVERNBELTER skal vernes og bevares, eventuelt plantes 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 klimavernbeltes 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 bemydniger, Før friske trær kreves utblinket, plikter skogeieren å nytte tørre (døde), vindfelte eller på annen måte skadde trær som er brukbar til formålet.

7.3 Område regulert til LANDSKAPSVERNOMRÅDE

Innenfor område regulert til LANDSKAPSVERNOMRÅDE skal kultur- og naturmark bevares og holdes i hevd slik området ligger i dag. Oppføring av bygninger, anlegg av veger og biloppstillingsplasser, fjerning av særpreget busk- og trevegaetasjon, graving og fylling som vil endre det naturlige terreng og markslagsdekke etc. er ikke tillatt.

Området kan brukes som sedvane (beite).

7.4 Område regulert til CAMPINGPLASS

Område regulert til CAMPINGPLASS skal kunne drives som campingplass med utleiehytter og de nødvendige servicebygg i den form og utstrekning bygningsrådet finner det forsvarlig.

Fast bebyggelse på grunnmur, unntatt nødvendig toalett og servicebygg for campingplassens drift, tillates ikke.

7.5 Områder regulert til NAUST

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

R222

8 FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

8.1 Bestemmelser om FELLES AVKJØRSLER

Avkjørsel 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 vedkommende vegmyndighet. Utformingen av avkjørslene skal skje i h.t. retningslinjer gitt av vedkommende vegmyndighet.

TURVEGER kan brukes av kjøretrafikk fram til hytter og landbruksbebyggelse når disse ikke kan få annen adkomst.

8.2 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.

8.3 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.

8.4. Områder for LEK OG SPORT

Områder regulert til FELLES LEKEOMRADE skal

nyttes til lekeplass for de tomter som på plankartet er påført arealet med tomtenummer. Ballplass tilates opparbeidet der dette står avmerket på kartet.

8.5. Krav om ferdig stillelse

FELLES KJØREVEGER, gangveger og biloppstillingsplasser skal anlegges og ferdigstilles samtidig med byggingen i området.

9. FELLESBESTEMMELSER

9.1. Bevaring av EKSISTERENDE VEGETASJON

Eksisterende vegetasjon må søkes best mulig bevart.

9.2 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.

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 naturmiljet (bevaring av skogbryn).

9.3 Gatebelysning GJERDER og MURERS utforming

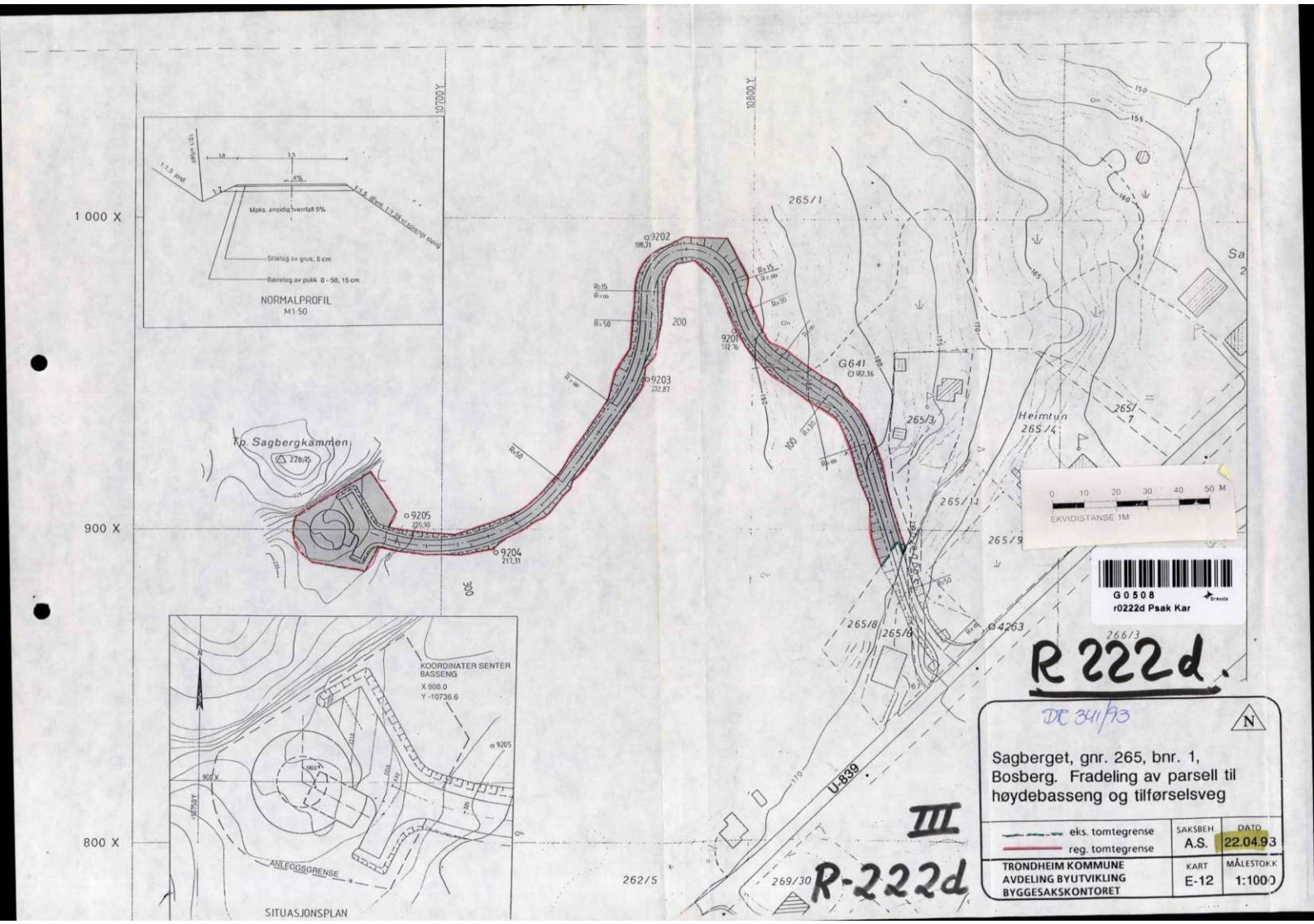
Gatebelysning, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter og skal svådit mulig utføres ensartet i strøk. Bygningsrådet skal i hver tilfelle godkjenne plassering og utforming av gjerder.

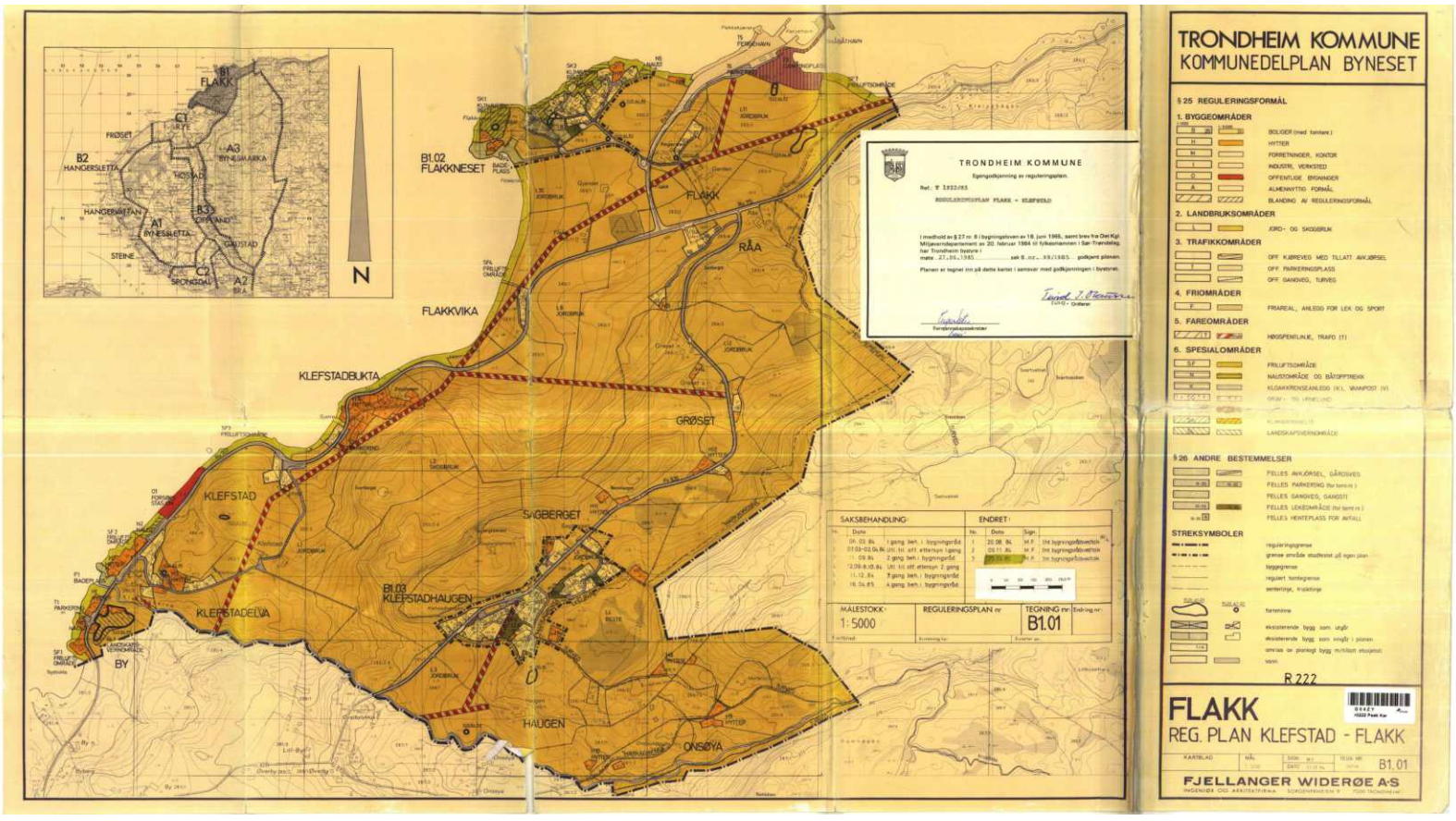
037B104

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
27.06.85 ,sak B nr. 99/85

Turid J. Rausen
kung. ordfører

Inga Sæter
formannskapssekretær
kau


NORMALPROFIL
M1:50
Maks. ensidig tverrfall 5%
Stålelag av grus, 5 cm
Bærelag av pukk 0 - 50, 15 cm
SITUASJONSPLAN
KOORDINATER SENTER BASSENG
X 900.0
Y -10736.6
ANLEGGSGRENSE
Tp. Sagbergkammen
Heimtun
265/4
265/1
265/3
265/7
265/11
265/9
265/8
266/3
G641
G4263
U-839
9202
9203
9204
9205
9207
1 000 X
900 X
800 X
10700Y
10800Y
EKVIDISTANSE 1M
G 0 5 0 8
r0222d Psak Kar
R 222d
DK 341/93
III
R-222d
Sagberget, gnr. 265, bnr. 1, Bosberg. Fradeling av parsell til høydebasseng og tilførselsveg
eks. tomtegrense
reg. tomtegrense
SAKSBEH A.S.
DATO 22.04.93
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET
KART E-12
MÅLESTOKK 1:1000



TRONDHEIM KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN BYNESET

§ 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER (med tomtenr.)
- H — HYTTER
- N — FORRETNINGER, KONTOR
- I — INDUSTRI, VERKSTED
- O — OFFENTLIGE BYGNINGER
- A — ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- L — JORD- OG SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- OFF KJØREVEG MED TILLATT AVKJØRSEL
- P — OFF PARKERINGSPLASS
- OFF GANGVEG, TURVEG

4. FRIOMRÅDER

- F — FRIAREAL, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- H — HØGSPENTLINJE, TRAFO (T)

6. SPESIALOMRÅDER

- SF — FRILUFTSOMRÅDE
- N — NAUSTOMRÅDE OG BÅTOPPTREKK
- K — KLOAKKRENSEANLEGG (K), VANNPOST (V)
- LANDSKAPSVERNOMRÅDE

§ 26 ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL, GÅRDSVEG
- FELLES PARKERING (for tomt nr.)
- FELLES GANGVEG, GANGSTI
- FELLES LEKEOMRÅDE (for tomt nr.)
- FELLES HENTEPLASS FOR AVFALL

STREKSYMBOLER

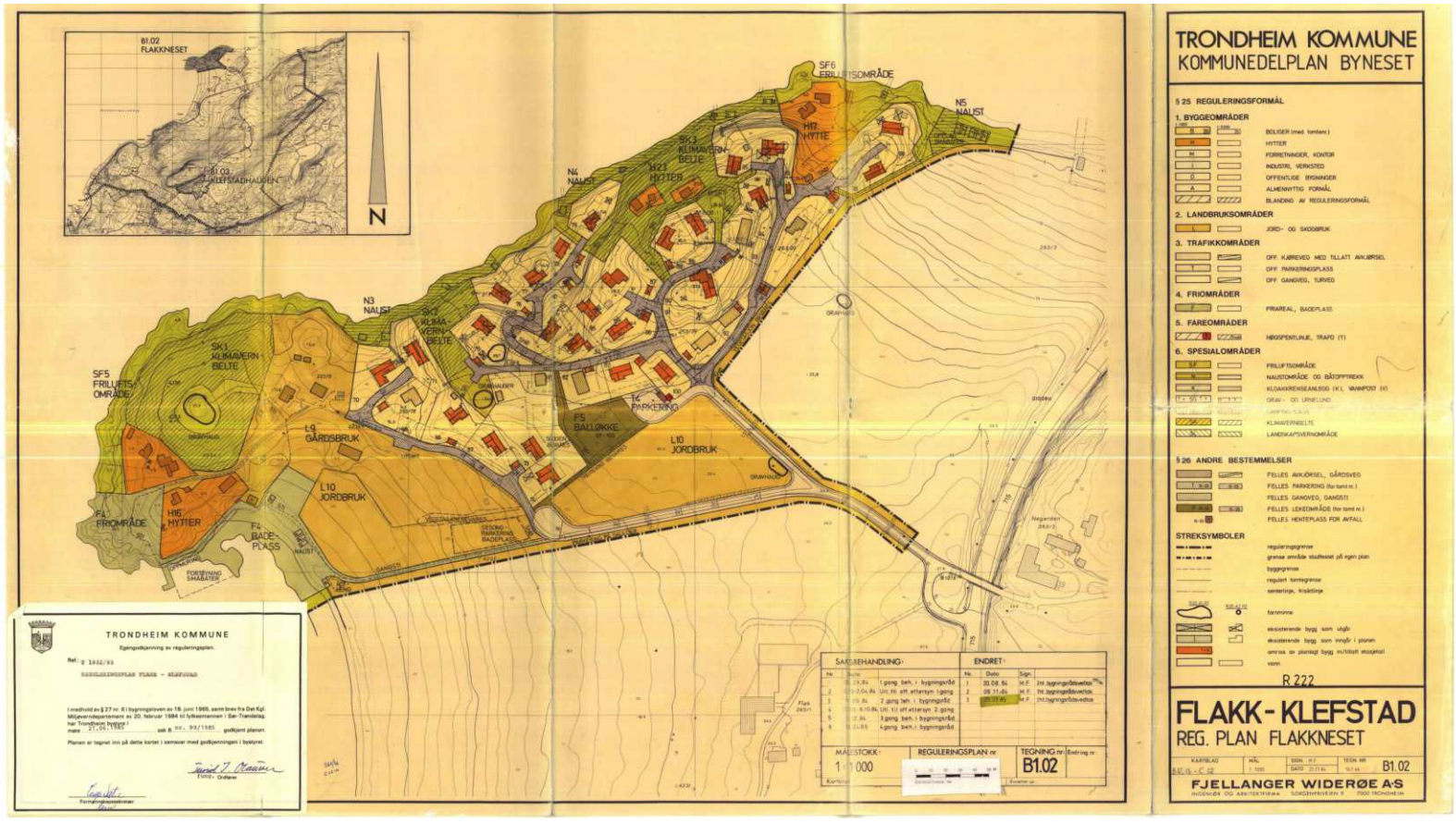
- reguleringsgrense
- grense område studlesett på egen plan
- byggegrense
- regulert tomtegrense
- senterlinje, trasélinje
- TUNNEL
- forekomst
- eksisterende bygg som utgår
- eksisterende bygg som inngår i planen
- omriss av planlagt bygg m/tillatt etasjetall
- vann

R 222

FLAKK
REG. PLAN KLEFSTAD - FLAKK

KARTBLAD | MÅL | SIGN. | TEGN. NR.
DATO 17.05.84 | B1.01

FJELLANGER WIDERØE A.S
INGENIØR OG ARKITEKTFIRMA



TRONDHEIM KOMMUNE

Egengodkjenning av reguleringsplan.

Ref.: D 1932/83

REGULERINGSPLAN FLAKK - KLEFSTAD

I medhold av § 27 nr. 6 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt brev fra Det Kgl. Miljøverndepartement av 20. februar 1984 til fylkesmannen i Sør-Trøndelag, har Trondheim bystyre i møte 21.06.1985 sak nr. 99/1985 godkjent planen.

Planen er tegnet inn på dette kortet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Trond J. Mausen
Ordfører

Formuleringsansvarlig

TRONDHEIM KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN BYNESET

§ 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER (med forskjell)
- 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, BADEPLASS

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENTLINJE, TRAFO (T)

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- NAUSTOMRÅDE OG BÅTOPPTREKK
- KLOAKKRENSEANLEGG (K), VANNPOST (V)
- GRAV- OG URNELUND
- CAMPING, C.A.V.S.
- KLIMAVERNBELTE
- LANDBRUKSVERNOMRÅDE

§ 26 ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL, GÅRDSVEG
- FELLES PARKERING (for tomt nr.)
- FELLES GANGVEG, GANGSTI
- FELLES LEKEOMRÅDE (for tomt nr.)
- FELLES HENTEPLASS FOR AVFALL

STREKSYMBOLER

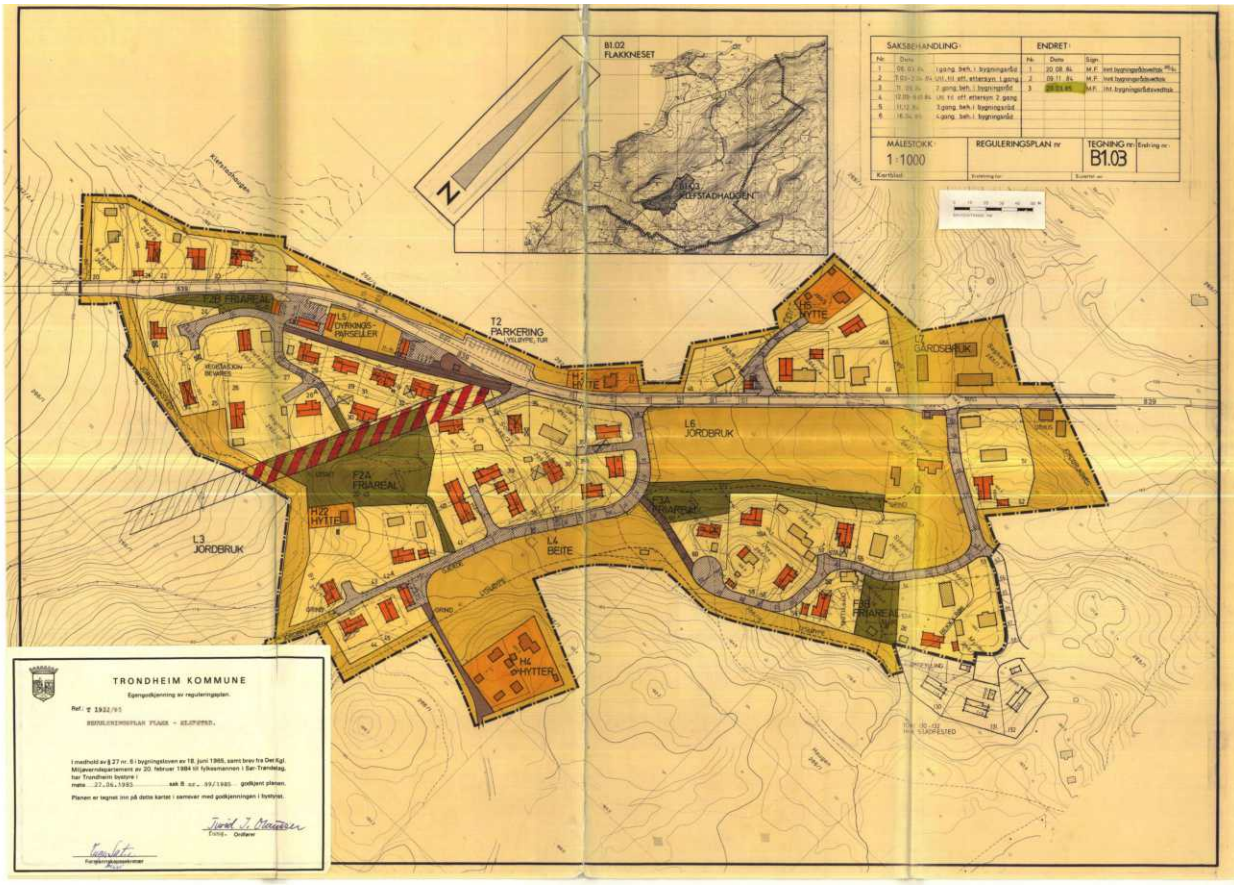
- reguleringsgrense
- grense område stedfestet på egen plan
- byggegrense
- regulert tomtegrense
- senterlinje, frisktlinje
- SIDEANLEGG — fornminne
- eksisterende bygg som utgår
- eksisterende bygg som inngår i planen
- omriss av planlagt bygg m/tillatt etasjetall
- vann

R 222

FLAKK - KLEFSTAD
REG. PLAN FLAKKNESET

KARTBLAD M.F.K. - C 16 | MÅL 1:1000 | SIGN. H.F. DATO 27.01.84 | TEGN. NR. 161.84 | B1.02

FJELLANGER WIDERØE A·S
INGENIØR OG ARKITEKTFIRMA · SONDRE GATE 7 · 7000 TRONDHEIM



TRONDHEIM KOMMUNE

Egengodkjenning av reguleringsplan.

Ref.: T 1922/95

REGULERINGSPLAN FLAKK - KLEFSTAD.

I medhold av § 27 nr. 5 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt brev fra Det Kgl. Miljøverndepartement av 20. februar 1984 til fylkesmannen i Sør-Trøndelag, har Trondheim bystyre i møte 27.06.1985 sak S. nr. 99/1985 godkjent planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Bystyrets sekretær

Teknisk Ordfører

Fylkesmannens godkjenning

TRONDHEIM KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN BYNESET

§ 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER (med tomtenr.)
- 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

- HENSPENTLINJE, TRAFO (T)

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- NAUSTOMRÅDE OG BÅTOPPTREKK
- KLOAKKRENSEANLEGG (K), VANNPOST (V)
- GRAV- OG URNELUND
- KULTURMINNE
- KLIMAVERNBELTE
- LANDSKAPSVERNOMRÅDE

§ 26 ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL, GÅRDSVEG
- FELLES PARKERING (for tomt nr.)
- FELLES GANGVEG, GANGSTI
- FELLES LEKEOMRÅDE (for tomt nr.)
- FELLES HENTEPLASS FOR AVFALL

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- grense område stadfester på egen plan
- byggegrense
- regulert tomtegrense
- senterlinje, trasélinje
- tunmur
- eksisterende bygg som utgår
- eksisterende bygg som omgår i planen
- omriss av planlagt bygg m/tillatt etasjetall
- vann

R 222

FLAKK - KLEFSTAD
REG. PLAN KLEFSTADHAUGEN

KARTBLAD	MÅL	SIGN.	TEGN. NR
	1:1000	DATO	B1.03

FJELLANGER WIDERØE A·S

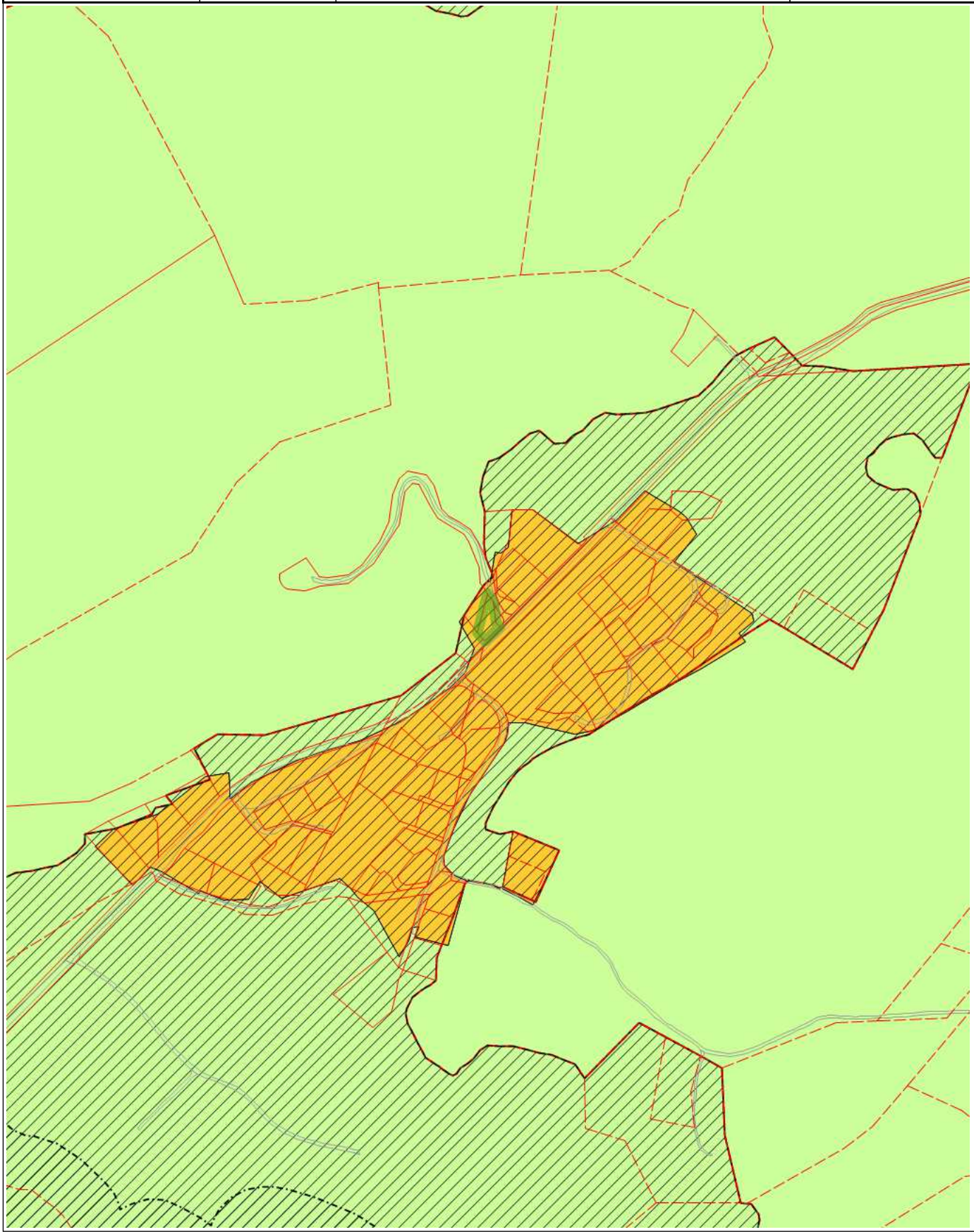
INGENIØR OG ARKITEKTFIRMA · KONGENSGATEN 9 · 7000 TRONDHEIM

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 265	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sagberget 2 7070 BOSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Hensyn landbruk (grønn strek)


Hensyn friluftsliv (marka)


Hensyn bevaring naturmiljø


Byggegrense - marka


Byggegrense - grønn strek


Byggesone 4


LNFR

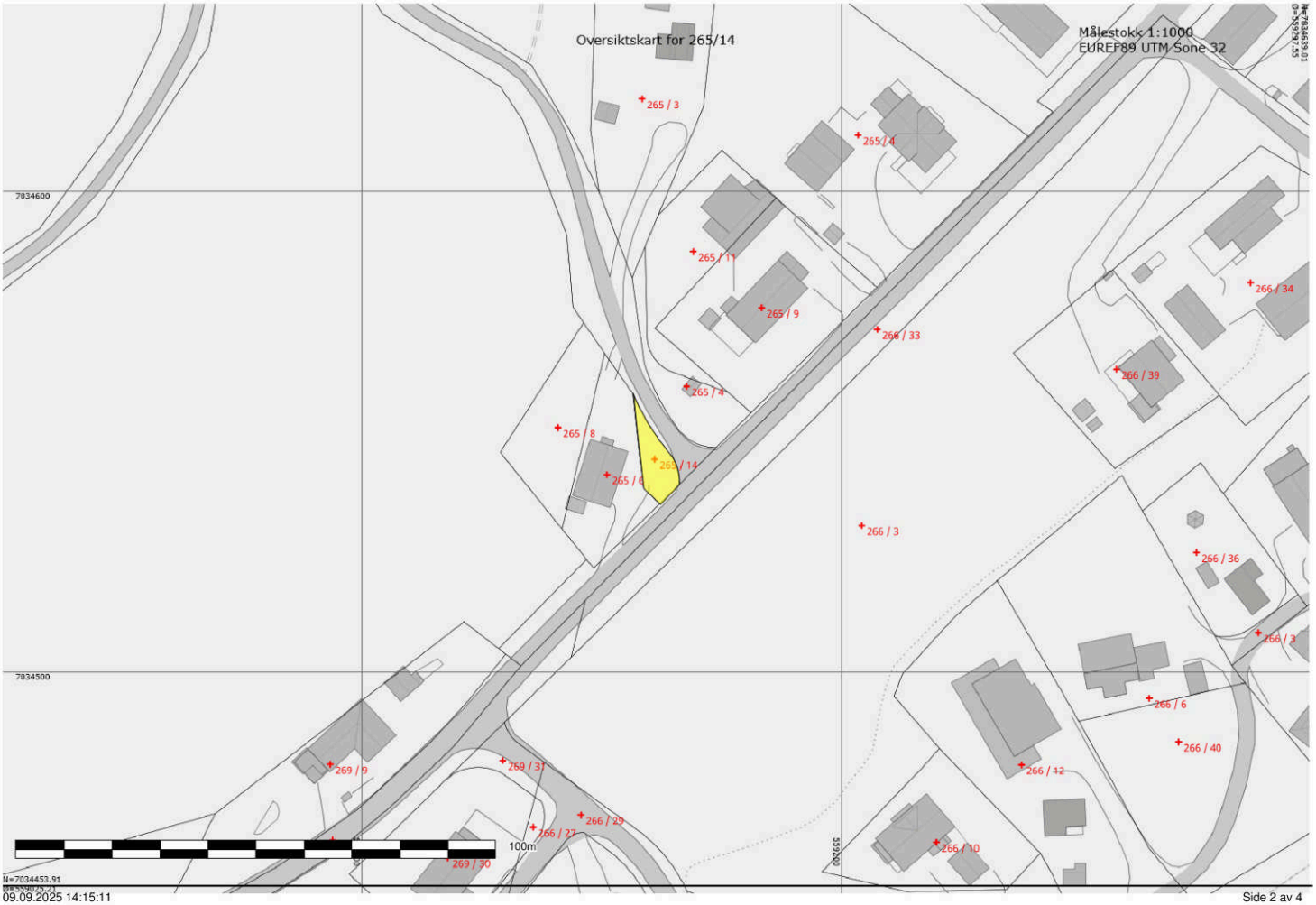
Trondheim

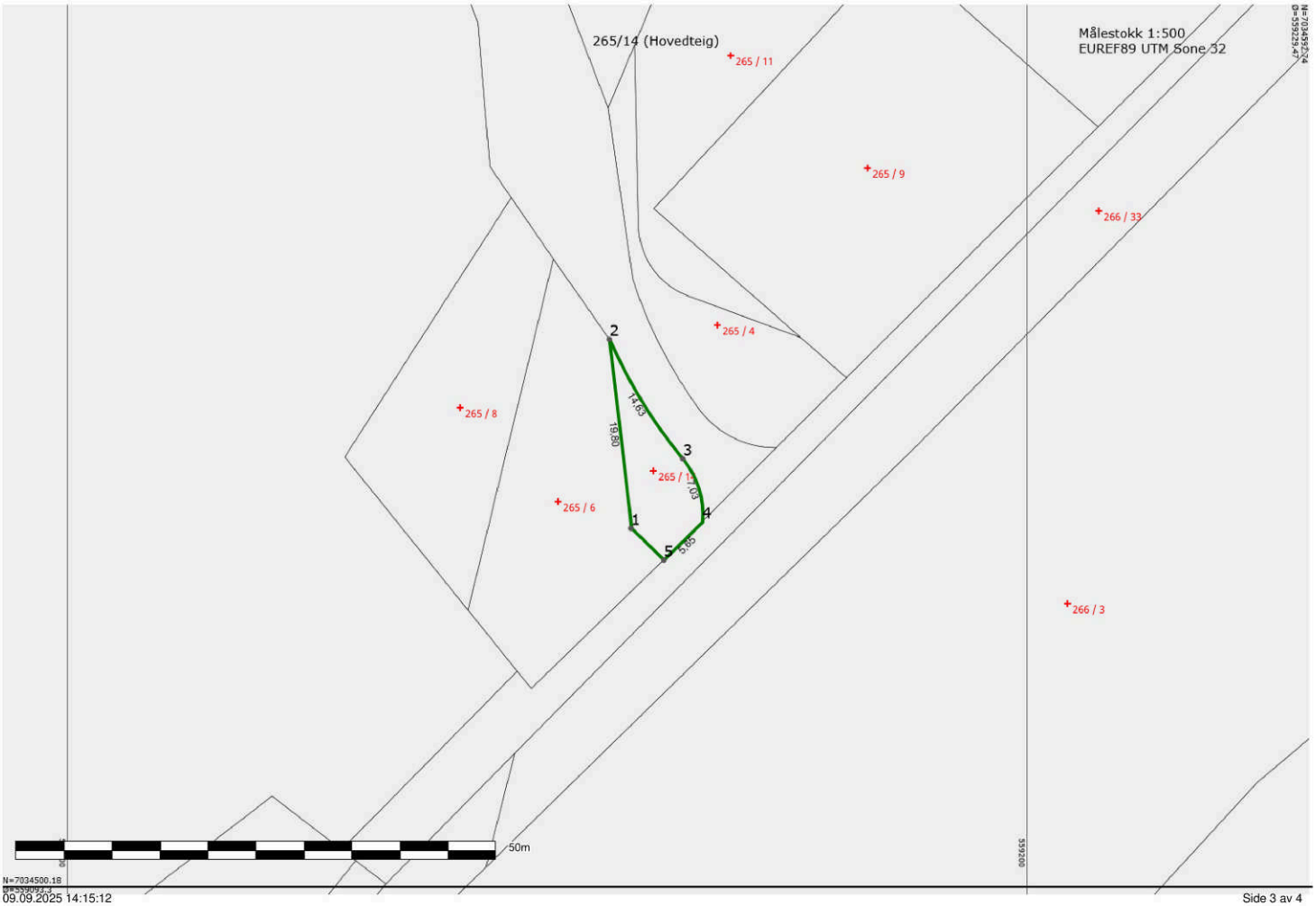
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**265**	**14**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 265/14
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
265 / 3
265 / 4
265 / 11
265 / 9
265 / 33
265 / 7
265 / 8
265 / 14
265 / 6
266 / 3
266 / 34
266 / 39
266 / 36
266 / 6
266 / 40
266 / 12
266 / 10
269 / 9
269 / 31
266 / 29
266 / 27
269 / 30
7034600
7034500
100m
N=7034453.91


265/14 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
265 / 11
265 / 9
266 / 33
265 / 4
265 / 8
265 / 6
266 / 3
1
2
3
4
5
14.63
18.80
5.89
50m
339200

Areal og koordinater

Areal: 97,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034544,25 Øst: 559161,12

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034538,27	559158,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			19,80	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034557,94	559156,53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	52,75
			14,63	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034545,51	559164,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	9,00
			7,03	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034538,96	559166,20	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,65	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034534,98	559162,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,75	Ikke hjelpelinje		11	

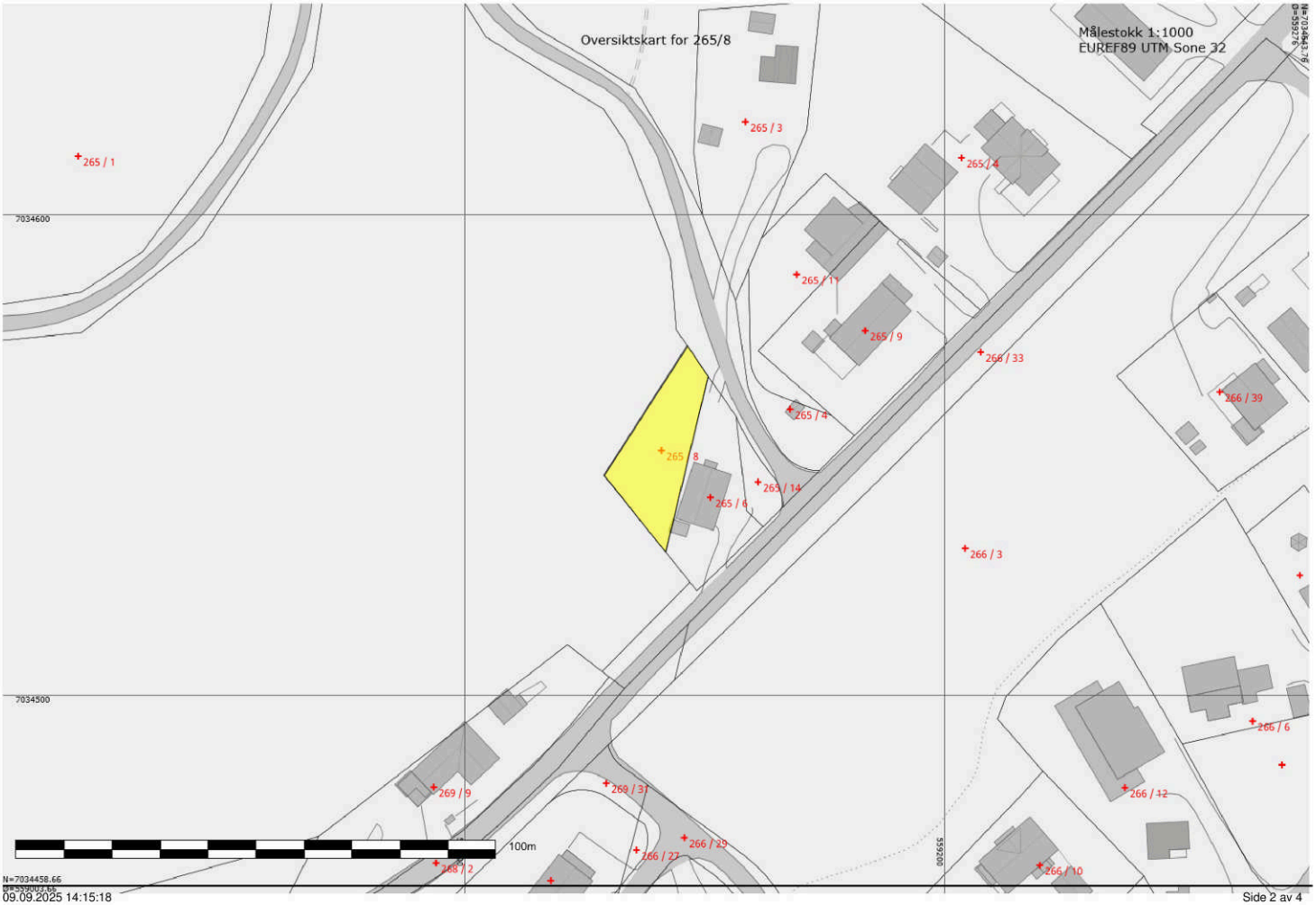
Trondheim

Matrikkelkart

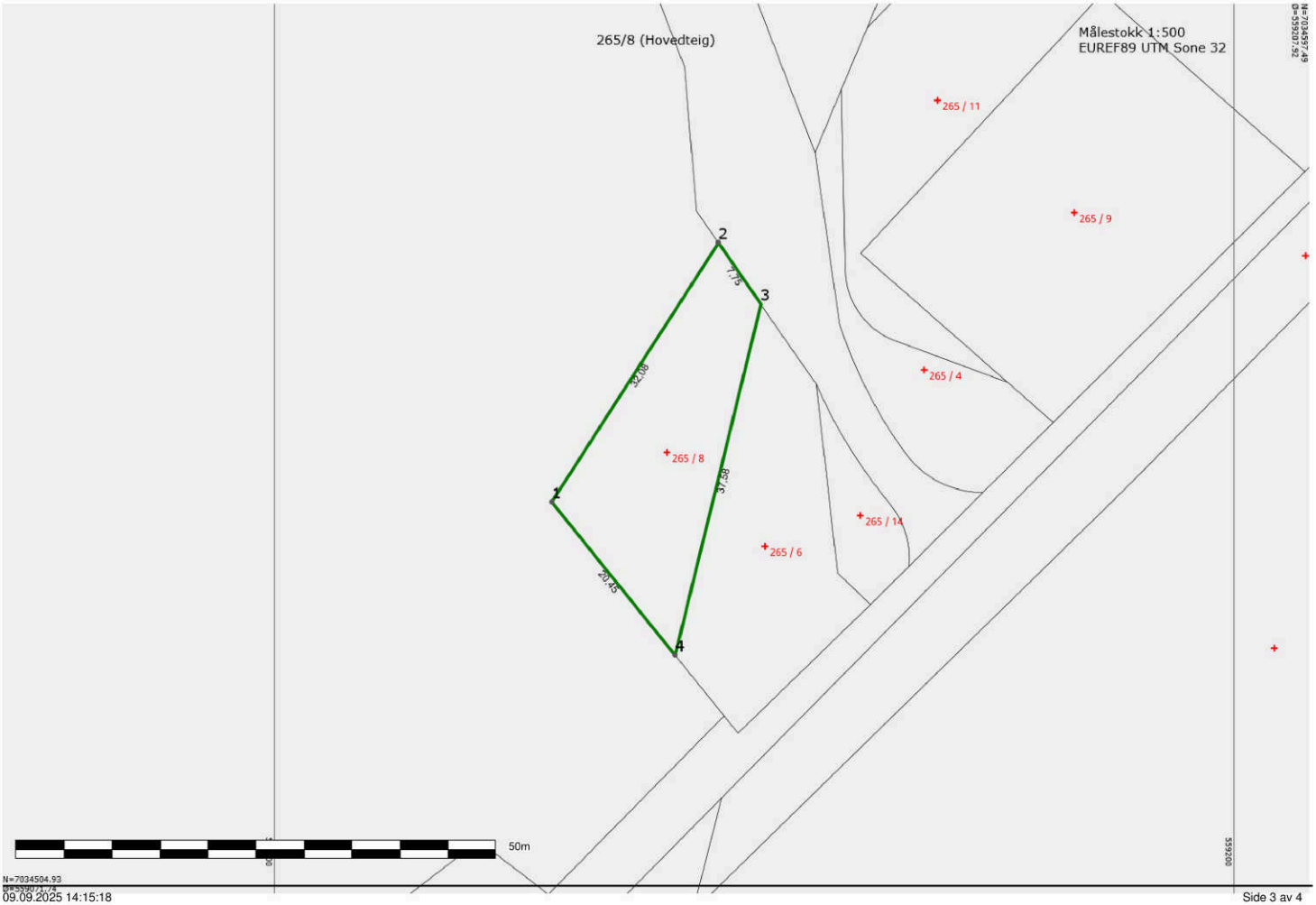
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**265**	**8**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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



09.09.2025 14:15:18


265/8 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
265 / 11
265 / 9
265 / 4
265 / 8
265 / 14
265 / 6
1
2
3
4
32.08
7.75
37.58
20.45
50m

Areal og koordinater

Areal: 419,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034550,81 Øst: 559140,98

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034545,68	559128,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			32,08	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034572,66	559146,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,75	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034566,27	559150,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			37,58	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034529,76	559141,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,45	Ikke hjelpelinje		11	

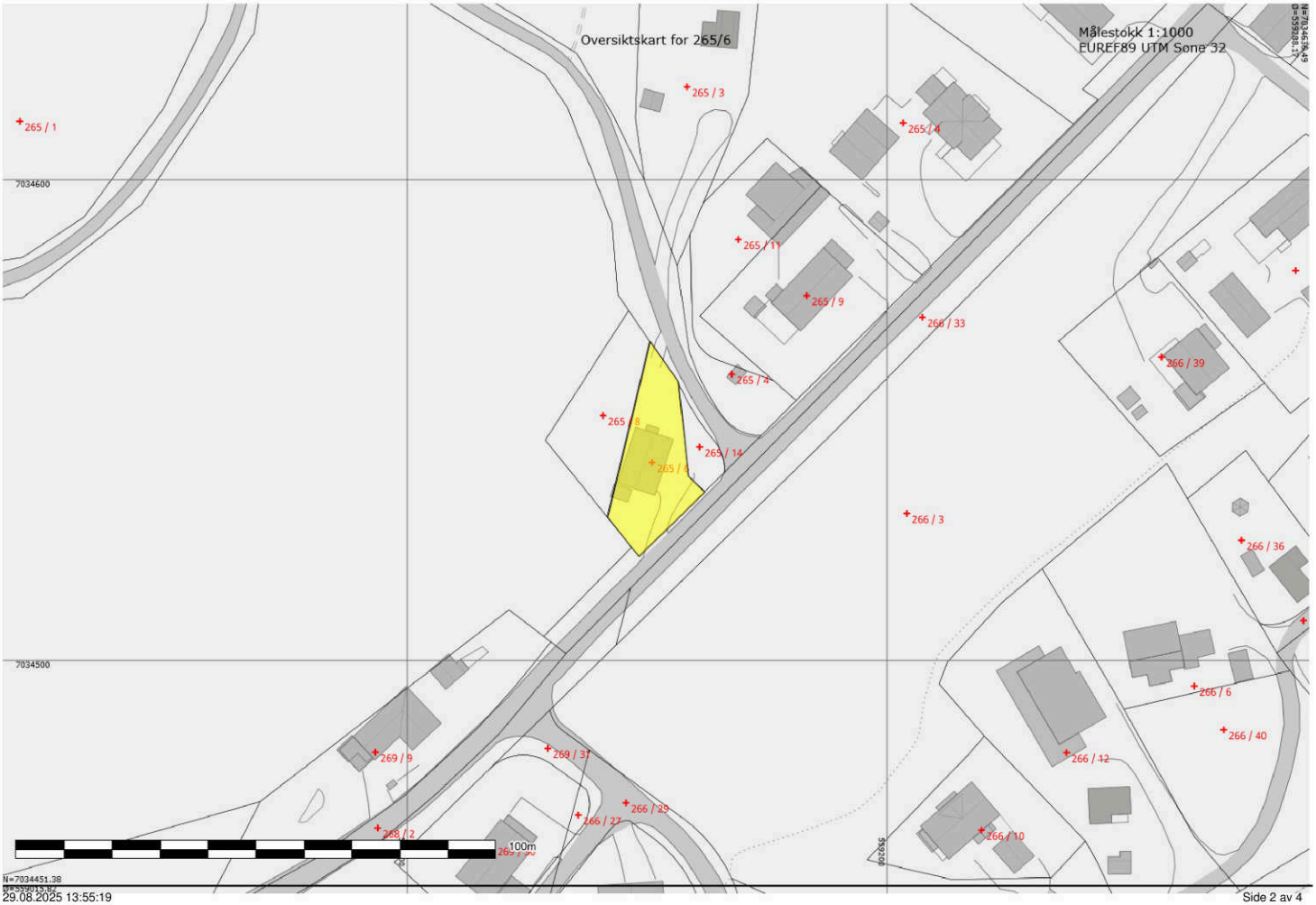
Trondheim

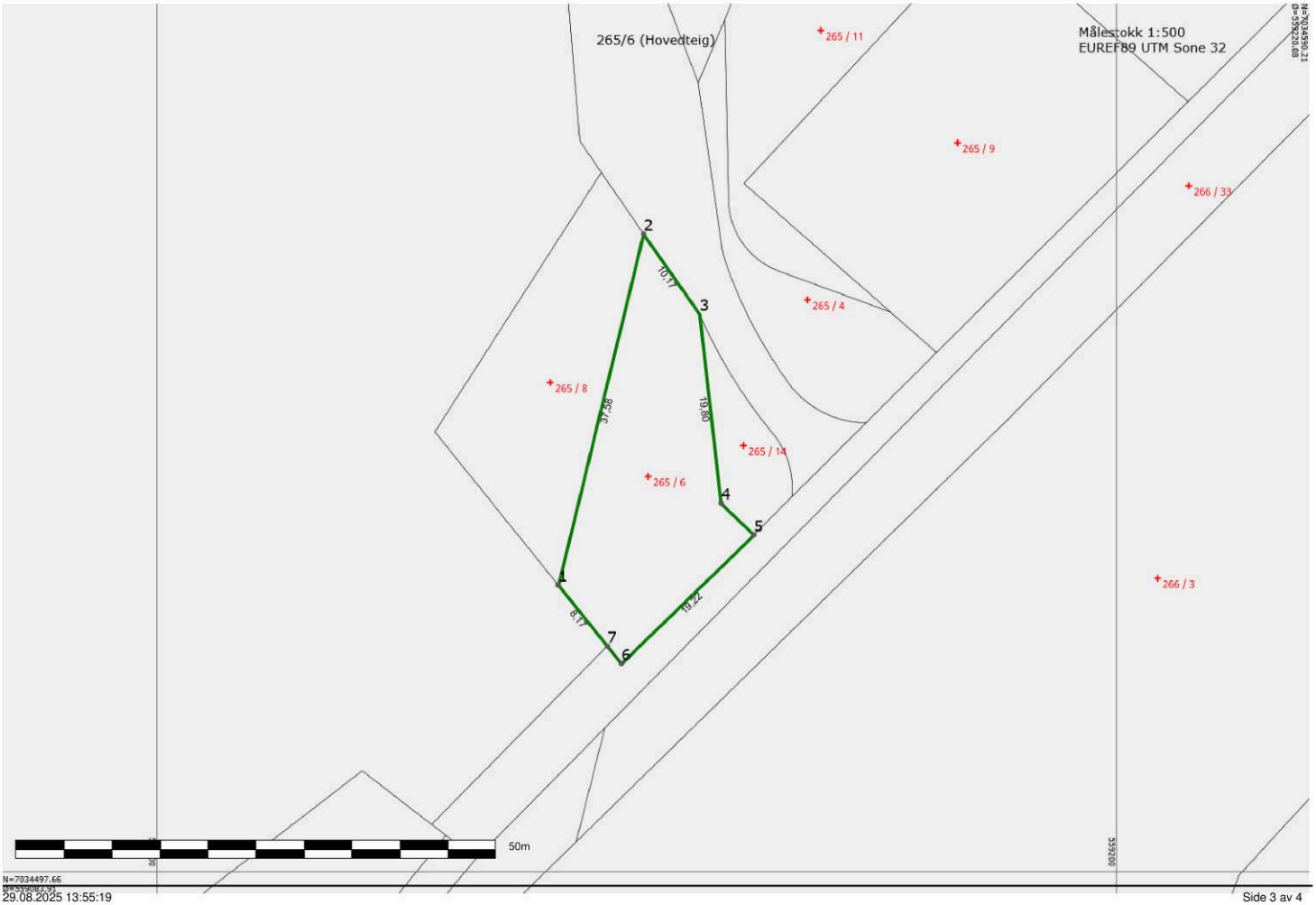
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**265**	**6**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 265/6
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
265 / 1
265 / 3
265 / 4
265 / 11
265 / 9
268 / 33
265 / 4
265 / 8
265 / 14
265 / 6
266 / 39
266 / 3
266 / 36
266 / 6
266 / 40
266 / 12
266 / 10
269 / 9
269 / 37
266 / 29
266 / 27
268 / 2
7034600
7034500
100m
N=7034451.38
29.08.2025 13:55:19


265/6 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
265 / 11
265 / 9
266 / 33
265 / 4
265 / 8
265 / 14
265 / 6
266 / 3
1
2
3
4
5
6
7
10.17
19.80
37.58
19.22
8.17
50m
N=7034497.66
29.08.2025 13:55:19

Areal og koordinater

Areal: 462,80 Arealmerknad:

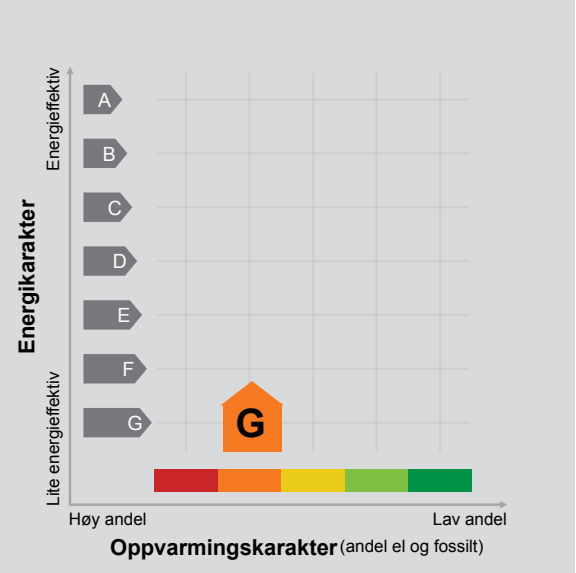
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034541,04 Øst: 559151,19

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034529,76	559141,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			37,58	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034566,27	559150,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,17	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034557,94	559156,53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			19,80	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034538,27	559158,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,75	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034534,98	559162,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			19,22	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034521,60	559148,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,32	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034523,40	559146,93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,17	Ikke hjelpelinje		11	

ENERGIATTEST

Adresse	Sagberget 2
Postnummer	7070
Sted	BOSBERG
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	265
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182718580
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164819
Dato	05.09.2025



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)

- Etterisolering av yttervegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	154
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: 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 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: 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 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

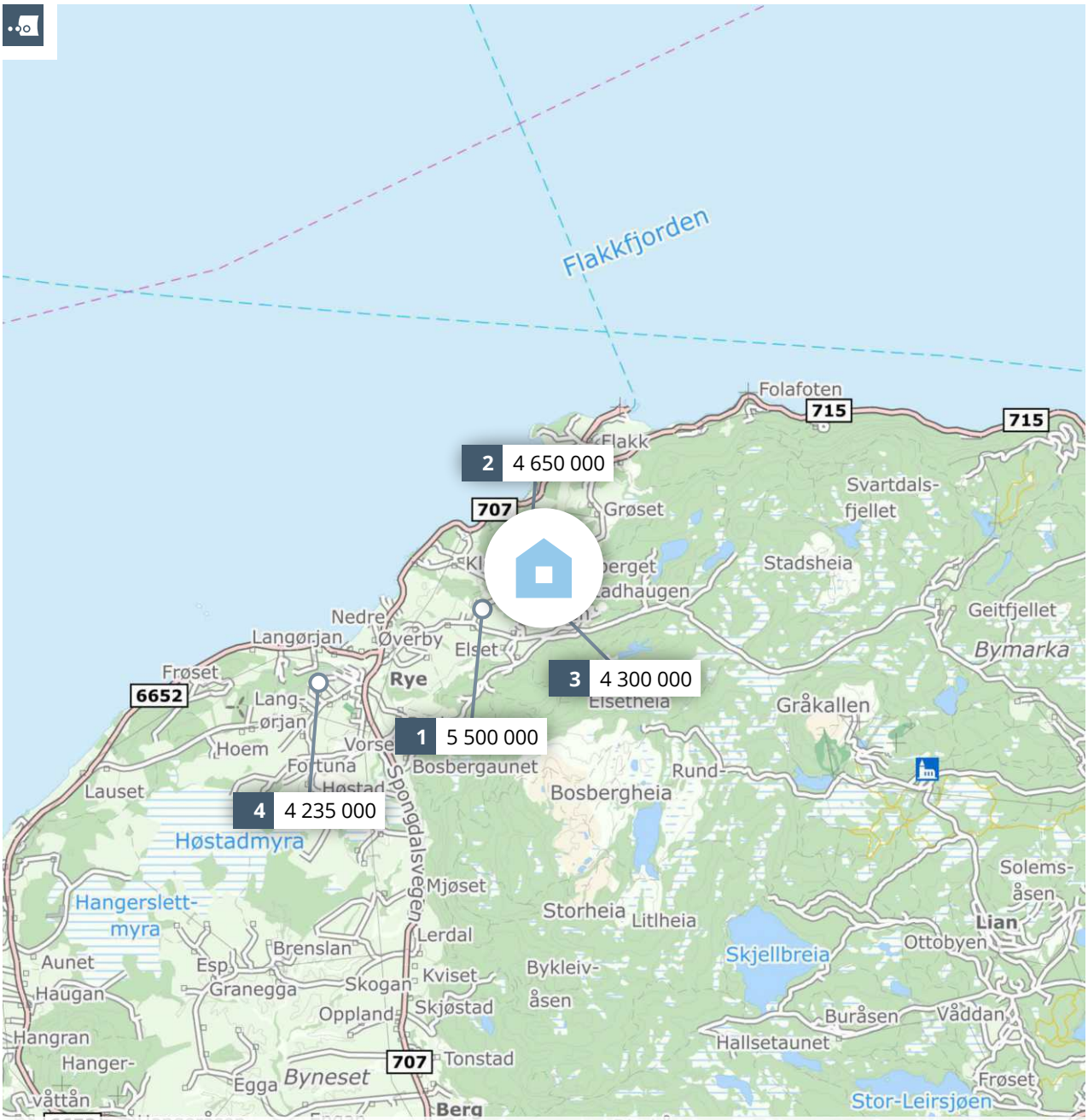
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Meglers verdivurdering

5001-265/14/0/0

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 22.09.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

5001-265/14/0/0

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 265 BNR 14 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS

Verdivurdert til

3 390 000

-	3 390 000	22 013
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	154 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						98 m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øverbylykkja 9					13.02.2025	5 590 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**40 741**
	135 m²	2013	478 m²	3 sov							
2	Klefstadhaugen 16 A					11.06.2019	4 650 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**23 604**
	197 m²	1989	1 005 m²	3 sov							
3	Martin Haugens veg 23					10.07.2020	4 490 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**15 580**
	276 m²	1986	794 m²	3 sov							
4	Øvre Sofustrøa 1					31.10.2023	4 190 000	**4 235 000**	0	4 235 000	**28 233**
	150 m²	1985	637 m²	3 sov							

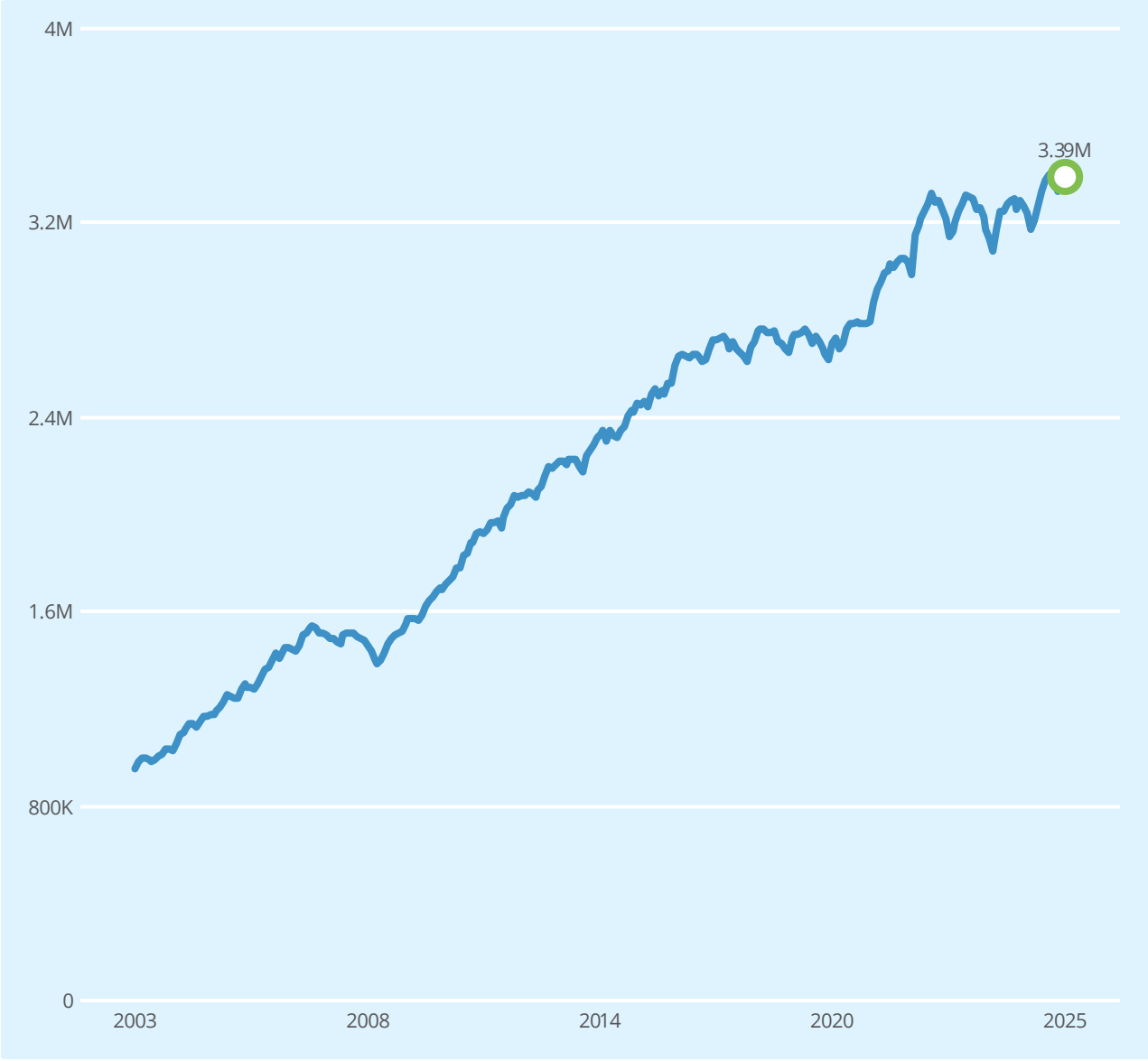
PEN ENEBOLIG M/FLOTT UTAREAL. CA 15 MIN FRA TRONDHEIM. 980 kvm tomt. 2(3) soverom og kjellerstue. Garasje og bodareal.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.05.2019		28.05.2019	-	2 700 000	-	2 700 000	1
14.04.2015		14.04.2015	-	2 500 000	-	2 500 000	2
25.11.2013		25.11.2013	-	2 210 000	-	2 210 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Siste omsetning på eiendommen var i 2019, kr 2 700 000,-

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

Eneboliger til salgs i Heimdal bydel nå

45
eneboliger til salgs

7.1M
6.9M
6 587 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Eneboliger solgt i Heimdal bydel siste 3 mnd

51
eneboliger solgt

5.3M
5 263 000 Salgspris i snitt
5 206 000 Prisantydning i snitt
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

38 823 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd

31 105 Heimdal bydel i snitt siste 3 mnd

22 013 5001-265/14/0/0 Totalpris 3 390 000

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:
Sagberget 2, 7070 Bosberg
Gnr. 265, Bnr. 14 og Gnr. 265, Bnr. 6 og Gnr. 265, Bnr. 8, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251151

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Odin Sundland

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

E-post: odin.sundland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
