NORDVIK

Sagvegen 12

3 soverom | 164 kvm | Enebolig



Velkommen til

Sagvegen 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.01.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig med større oppgraderingsbehov - Stor tomt på hele 2 363,6 m²- Sentral beliggenhet

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**101 130,-**
Totalpris	**4 091 130,-**
BRA-i	**164 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Sagvegen 12 - Enebolig med større oppgraderingsbehov. Boligen har en sentral beliggenhet med kort vei inn til sentrum. Fra eiendommen er det også kun 4 minutter med bil til E6, som gjør at det er en svært praktisk beliggenhet. Eiendommen er på hele 2 363,6 m².

Ta kontakt med eiendomsmegler Petter Westermann på tlf 965 13 690 eller p.westermann@nordvikbolig.no for mer informasjon

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 83 kvm

Sagvegen 12
Sokkel



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

Sagvegen 12

1. Etasje



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



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0106/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sagvegen 12, 7038 TRONDHEIM
Gnr 92, bnr 470 (ideell andel 1/7) / Gnr 92, bnr 90 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selger
Arild Jahrn

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 110 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1965

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 164 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 187 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entrè/gang, bad, WC, kjellerstue samt 3 boder
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 83 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entre, gang, 3 soverom, bad, WC, kjøkken og stue.
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse

Innhold
1.Etg:
Entre, gang, 3 soverom, bad, WC, kjøkken og stue.

Sokkel:
Entrè/gang, bad, WC, kjellerstue samt 3 boder
Sekundærrom: Garasje, og 3 boder

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for
vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar
i karm og anbefales justert. Det registreres harde

pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert
punkterte glass. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
TG3 settes på verandadør da denne viser tydelig tegn på råtedannelse, sammen med at det mangler trapp noe som
utgjør fare for personskade.

Takkonstruksjon: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler
av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring. Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Det ble registrert stedvis svertesopp. Tiltak for
å bedre sirkulasjon av luft anbefales.

Loft: Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og
dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.

Taktekking og beslag: Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må
påregnes på sikt. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2
settes på grunn av alder da forventet funksjonstid er nådd og bytte av tak må påregnes i tiden som kommer. Det
registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe.

Piper / ildsteder: TG 2:Det observeres sprekk i puss på pipe over tak. Det observeres et eldre sokkelbeslag, ved visuell
kontroll på innvendig himling, observeres det fuktmerker, ved fuktsøk ble det ikke målt forhøyede fuktverdier, det anbefales videre undersøkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Etasjeskiller/gulv på grunn: TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må
påregnes. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Trapp: Det registreres en del slitasje på trappen. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette
med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Toalettrom: TG 2:Wc rom er besiktiget, det observeres at installasjoner er trolig fra byggeår og har nådd forventet levealder . Rommet innehar wc og vask.

Kjøkken: TG 2:Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler
bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Drenering: Det ble registrert funksjonssvikt på drenering og fuktsikring av grunnmuren. Strakstiltak må påregnes.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Rom under terreng: Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det må påregnes strakstiltak og fjerne skadet konstruksjon.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Yttervegger / fasader: Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen, kledning må påregnes byttet, det
anbefales da kontroll av innvendig konstruksjon for å avdekke mulig skader.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Terrasse: Terrasse/veranda har synlige skader. svekkelser og slitasje både konstruksjonsmessig og på overflatene. Tiltak må påregnes i nær fremtid.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Takrenner og nedløp: Korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp ble avdekket. Renner må påregnes byttet i nær
fremtid.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad 1 etasje - Totalvurdering av overflater: TG 3:Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad 1 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er
satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad 1 etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Høy slitasjegrad og skader på saniært utstyr ble
avdekket.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad sokkel - Totalvurdering av overflater: Strakstiltak er påregnelig.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad sokkel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen
og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang
levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Det ble
avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad sokkel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Sanitært utstyr er modent for utskifting. TG 3:Manglende ventilasjon på våtrom observeres
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad 1 etasje - Totalvurdering av fuktsøk: Det anbefales ikke å bruke badet slik det fremstår, badet anbefales totalrenovert før bruk.

Bad sokkel - Totalvurdering av fuktsøk:
VVS: Da vannet var avstengt på befaringsdagen ble ikke vanntilførsel og avløp kontrollert.

Parkering
Parkering på egen eiendom.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig
Vidar Fjerdingsgjelten Olsen

Byggemåte
Enebolig oppført i tradisjonell bindingsverk over støpt grunnmur, kledd med stående og liggende kledning, takkonstruksjon i saltaks form tekket med betongstein, 2 lags glass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje

Oppvarming
vedfyring og elektrisitet

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 528,-pr. 2025

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig

Velavgift
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
Gjelder veien med GNR 92, BNR 470.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 653 881,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 615 525,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne

boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr: 7334468

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 363 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Trondheim er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Sagvegen 12 og denne trivelige enebolig beliggende i populære Fossegrenda. Boligen ligger fint plassert i et etablert og rolig boligområde, kjent for sitt grønne preg, gode bomiljø og nærhet til både natur og byliv. Området har en hyggelig miks av beboere og er særlig attraktivt for barnefamilier, med flere lekeplasser og trygge gangveier i nærområdet. Fellesarealene rundt bebyggelsen er pent opparbeidet med grøntområder, sitteplasser og gode utearealer.

Fra Sagvegen 12 har du kort vei til det meste du trenger i hverdagen – butikker, skoler, fritidsområder og svært gode kollektivforbindelser. Velkommen til Fossegrenda, et område som kombinerer det praktiske med det naturnære!

Kort vei til et rikt utvalg av fasiliteter på Fossegrenda, Byåsen og Tiller.
I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker som Rema 1000 Fossegrenda, Bunnpris & Gourmet Nidarvoll og Ekstra Nidarvoll. Det er også kort avstand til handelsområdene på Nardo og Nardosenteret, som byr på restauranter, apotek, treningssenter og servicesteder.

Innen få minutters kjøring når du både Byåsen Butikksenter og Tillerbyen, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, kafeer, sport- og fritidsbutikker samt alt av tjenester du behøver. Her får du alt fra dagligvare til spesialforretninger godt innenfor rekkevidde.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Nidarvoll skole og Sunnland ungdomsskole, som begge ligger i gang- og sykkelavstand. Området har også et meget godt tilbud av barnehager, både kommunale og private, noe som gjør Fossegrenda til et attraktivt sted for familier i etableringsfasen. Mer detaljert informasjon finnes på Trondheim kommunes nettsider.

Sport, idrett og aktivitet
Fossegrenda er et område med svært gode muligheter for en aktiv livsstil. Like i nærheten finner du Nidelven, som byr på flotte gang- og sykkelstier langs elvekanten, og kort vei er det også til Nardo og Steindal idrettsanlegg med et bredt tilbud innen både fotball og håndball. Trening kan enkelt gjennomføres på 3T Fossegrenda, som ligger i behagelig gangavstand fra boligen. For den som ønsker større idrettsanlegg og mer varierte aktiviteter, ligger Granåsen kun en kort kjøretur unna og tilbyr topp fasiliteter for ski, løping og andre friluftsaktiviteter gjennom hele året. I tillegg er det kort vei til turmulighetene på Byåsen, hvor du finner store grøntområder, skogstier og lysløyper som kan benyttes både sommer og vinter.

Natur og friluft – Nidelven som nærmeste nabo
For den som setter pris på naturen tett på, er beliggenheten perfekt. Kun få minutter fra boligen finner du Nidelvspromenaden, et av Trondheims mest populære turområder for både spaserturer, jogging og sykling. Her kan du følge stien helt fra Sluppen og sørover mot Leirfossene.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består i all hovedsak av trehusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Fra boligen er nærmeste bussholdeplass "Haugnessvingen" som kun ligger 2 minutter til fots fra boligen. Herifra går det 4 linjer med hyppige avganger i begge retninger. Bussen tar deg inn til sentrum på ca. 17 minutter.

Skoler og barnehager
- Horneberg Fus barnehage (1-5 år) 0,8 km.
- Nordslettvegen barnehage (1-5 år) 0,9 km.
- Fossegrenda barnehage (0-5 år) 1 km.

- Nidarvoll skole (1-7 kl.) 1,6 km.

- Sunnland skole (8-10 kl.) 1,6 km.
- Trondheim Katedralskole, 5,3 km.
- Kristen videregående skole 6,2 km.
- Barneskolekrets: Nidarvoll.
- Ungdomsskolekrets: Sunnland.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Det foreligger godkjente byggetegniner datert 10.09.1964.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent 10.09.1964:
- Det er avvik fra godkjente byggetegninger. I sokkel er det fjernet en vegg i hobbyrom/kjellerstue og satt opp ny vegg inn mot entre. Det er også laget en større bod for to tidligere boder. Det er ingen avvik på hovedetasjen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via privat vei. Det foreligger også eierskap i KNR 5001-92/470 som gjelder Sagvegen. Her vil det være 1/7 eierskap med resten av naboene.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (23.3.2025) er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i et regulert område med planid r0190c og r1011am. Det eksisterer planforslag som berører eiendommen med planid r20220007. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/92/90:
17.09.1964 - Dokumentnr: 10865 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:92 Bnr:21

17.03.1978 - Dokumentnr: 3995 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:92 Bnr:165
Bestemmelse om veg

28.05.1990 - Dokumentnr: 11492 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:92 Bnr:121
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:92 Bnr:152
Rett til bruk av de nederste ca. 55 m av fellesadkomsten. Parkering i veibanen er forbudt. Rett til 2 avkjørsel til hver eiendom.Best. vedr. vedlikehold m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1998 - Dokumentnr: 22234 - Bruksrett
Rettighetshaver: JAHRN MARIT OLINE F.XXXX

24.08.1964 - Dokumentnr: 9561 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:92 Bnr:21

13.10.1989 - Dokumentnr: 25752 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1601 Gnr:92 Bnr:456

01.06.1990 - Dokumentnr: 11799 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5001 Gnr:92 Bnr:470
Areal 82,8 m2.

01.01.2018 - Dokumentnr: 84856 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:92 Bnr:90

17.09.1964 - Dokumentnr: 10865 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:92 Bnr:21
Bestemmelse om kloakkledning

20.08.1982 - Dokumentnr: 13022 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:92 Bnr:165
Best. om vedlikehold og om betaling.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

- Det er en oljetank i kjelleren, som skal være forsøkt tappet.
- Selger leverer ikke eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,70% av salgssum – estimert til kr. 67 830,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl.Nordvik Ekstra L kr. 34 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 400,-

Samlet skal selger betale kr. 165 930,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. januar 2026

Ansvarlig megler
Petter Westermann, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 96513690

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM

Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sagvegen 12

Nabolaget Ratet/Nordslettvegen/Nordleira - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nidarvoll skole (1-7 kl.) 462 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Okstad skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	4 min 2.8 km
Utleira skole (1-7 kl.) 481 elever, 25 klasser	5 min 2.8 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	18 min 1.6 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	11 min 5.3 km
Kristen videregående skole - T... 480 elever	9 min 6.2 km

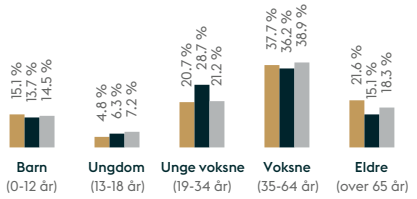
Offentlig transport

Haugnessvingen Linje 10, 24, 51, 103	2 min 0.1 km
Selsbakk Linje R60	5 min 3.3 km
Breidablikk Linje 9	10 min 4.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 6.5 km
Trondheim Værnes	31 min

Barnehager

Horneberg Fus barnehage (1-5 å... 84 barn	9 min 0.8 km
Nordslettvegen barnehage (1-5 ... 46 barn	13 min 0.9 km
Fossegrenda barnehage (0-5 år) 52 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ratet/Nordslettvegen/Nord...	1 299	637
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nidarvoll skole	18 min
Sunnland skole	23 min
3T-Fossegrenda	11 min
3T-Sluppen	21 min

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Sagvegen 12

7038 TRONDHEIM

5001/92/0/90/0/0

Rapportdato

30.12.2025

TG 0	0
TG 1	0
TG 2	10
TG 3	11
TG IU	3

Befaring utført den 04.12.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

SAGVEGEN 12 - 5001/92/0/90/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Sagvegen 12 , 7038, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/92/0/90/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1965

Tomt: 2 363.60 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Arild Jahrn

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Enebolig oppført i tradisjonell bindingsverk over støpt grunnmur, kledd med stående og liggende kledning, takkonstruksjon i saltaks form tekket med betongstein, 2 lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes ganske store tiltak i tiden som kommer. Boligen bærer preg av manglende/etterslep av vedlikehold. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter. Innvendige overflater er av eldre årgang og har høy bruksslitasje.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst. Da boligen inneholdt mye flytteesker og lignende ble en full vurdering av alle overflater begrenset. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Bad i 1 etasje var fylt med gjenstander, dette førte til at en inspeksjon ikke var mulig og er vurdert utfra synlige deler og alder.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

SAGVEGEN 12 - 5001/92/0/90/0/0

1 Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
97 m^2	0 m^2	97 m^2	101 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entre, gang, 3 soverom, bad, WC, kjøkken og stue.	

Sokkel

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
42 m^2	41 m^2	83 m^2	90 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entrè/gang, bad, WC, kjellerstue	Garasje, og 3 boder

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
139 m^2	41 m^2	180 m^2	191 m^2

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

1 Etasje			
BRA-i 97 m^2	**BRA-e** 7 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 5 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, 3 soverom, bad, WC, kjøkken og stue.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

Sokkel			
BRA-i 67 m^2	**BRA-e** 16 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, bad, WC, kjellerstue samt 3 boder	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 164 m^2	**BRA-e** 23 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 5 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 187 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

SAGVEGEN 12 - 5001/92/0/90/0/0

Oppsummert

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

10 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte glass. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. TG3 settes på verandadør da denne viser tydelig tegn på råtedannelse, sammen med at det mangler trapp noe som utgjør fare for personskade.

Takkonstruksjon: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring. Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Det ble registrert stedvis svertesopp. Tiltak for å bedre sirkulasjon av luft anbefales.

Loft: Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.

Taktekking og beslag: Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da forventet funksjonstid er nådd og bytte av tak må påregnes i tiden som kommer. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe.

Piper / ildsteder: TG 2:Det observeres sprekk i puss på pipe over tak. Det observeres et eldre sokkelbeslag, ved visuell kontroll på innvendig himling, observeres det fuktmerker, ved fuktsøk ble det ikke målt forhøyede fuktverdier, det anbefales videre undersøkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Etasjeskiller/gulv på grunn: TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Trapp: Det registreres en del slitasje på trappen. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Toalettrom: TG 2:Wc rom er besiktiget, det observeres at installasjoner er trolig fra byggeår og har nådd forventet levealder . Rommet innehar wc og vask.

Kjøkken: TG 2:Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

11 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Drenering: Det ble registrert funksjonssvikt på drenering og fuktsikring av grunnmuren. Strakstiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Rom under terreng: Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det må påregnes strakstiltak og fjerne skadet konstruksjon.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Yttervegger / fasader: Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen, kledning må påregnes byttet, det anbefales da kontroll av innvendig konstruksjon for å avdekke mulig skader.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Terrasse: Terrasse/veranda har synlige skader. svekkelser og slitasje både konstruksjonsmessig og på overflatene. Tiltak må påregnes i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Takrenner og nedløp: Korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp ble avdekket. Renner må påregnes byttet i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad 1 etasje - Totalvurdering av overflater: TG 3:Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad 1 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad 1 etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Høy slitasjegrad og skader på saniært utstyr ble avdekket.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad sokkel - Totalvurdering av overflater: Strakstiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad sokkel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad sokkel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Sanitært utstyr er modent for utskifting. TG 3:Manglende ventilasjon på våtrom observeres

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

3 Bygningsdeler med TG IU **TG IU**

Bad 1 etasje - Totalvurdering av fuktsøk: Det anbefales ikke å bruke badet slik det fremstår, badet anbefales totalrenovert før bruk.

Bad sokkel - Totalvurdering av fuktsøk:

VVS: Da vannet var avstengt på befaringsdagen ble ikke vanntilførsel og avløp kontrollert.

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Boligen selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Når ble egenerklæringen signert?
2025-12-17

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Vegg i sokkel mellom entre og kjellerstue er blitt flyttet.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.
Dette er ikke unormalt på bygninger fra denne tidsperioden.

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

Kommentar:
Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.
Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

3 Grunnmur / fundamenter TG 2

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

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

Kommentar:
Det observeres sprekk i puss utenpå grunnmuren. Innvendig inspeksjon av grunnmuren ble gjort på tilgjengelige flater, ingen tegn på svekkelser.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.
Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da det var snødekte overflater på befaringsdagen anbefales det ny undersøkelse når det er snøfritt.
Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Levetid:

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

SAGVEGEN 12 - 5001/92/0/90/0/0

4 Drenering

TG 3

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Det ble registrert funksjonssvikt på drenering og fuktsikring av grunnmuren. Strakstiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Drenering må byttes i nær fremtid.

Levetid:

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

SAGVEGEN 12 - 5001/92/0/90/0/0

Bilde



5 Rom under terreng TG 3

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

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Ja

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Det er synlig tegn på fukt i stue i sokkel.

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

Kommentar:
Tydelige tegn på råte så hulltaking er unødvendig.

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.
Det må påregnes strakstiltak og fjerne skadet konstruksjon.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påregnes strakstiltak i form av riving av skadet konstruksjon, i den sammenheng anbefales det videre undersøkelser for å avdekke omfang.

Bilde



6 Yttervegger / fasader TG 3

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Liggende trekledning, Stående trekledning, Murpuss

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

Kommentar:
Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden, det observeres forhøyede fuktverdier. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes byttet i sin helhet

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.
Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Det observeres begynnelse på råte flere steder.

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen, kledning må påregnes byttet, det anbefales da kontroll av innvendig konstruksjon for å avdekke mulig skader.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

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

SAGVEGEN 12 - 5001/92/0/90/0/0

Bilde



7 Vinduer / dører

TG 2

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.
Kobblet vindu i trekarm.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Flere vinduer viser tegn på punktering.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte glass. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
TG3 settes på verandadør da denne viser tydelig tegn på råtedannelse, sammen med at det mangler trapp noe som utgjør fare for personskade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påberegnes bytte av gamle vinduer i tiden som kommer.
Det anbefales etablering av trapp under verandadør av sikkerhetsmessige årsaker.

Levetid:

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

SAGVEGEN 12 - 5001/92/0/90/0/0

8 Terrasse TG 3

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

Type:
Etablert terrasse ved inngangsparti

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Terrasse/veranda har synlige skader. svekkelser og slitasje både konstruksjonsmessig og på overflatene. Tiltak må påregnes i nær fremtid.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påberegnes tiltak og rehabilitering i nærliggende framtid.

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Bilde



9 Takkonstruksjon

TG 2

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft, Utvendig bakkenivå

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring.
Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene.
Det ble registrert stedvis svertesopp.
Tiltak for å bedre sirkulasjon av luft anbefales.

10 Loft

TG 2

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

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Kaldloft

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Ja

Kommentar:
Det observeres begynnelse på svertesopp, trolig grunnet dårlig sirkulasjon av luft sammen med lekkasje av varm luft fra oppholdsrom grunnet manglende/lite isolasjon.

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene.
TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.

11 Taktekking og beslag TG 2

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Via stige

Taktekking:
Betongstein

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

Kommentar:
Det observeres avflassing rundt beslag.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Det observeres oppsprekking av vindskier.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting.
Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.
Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da forventet funksjonstid er nådd og bytte av tak må påregnes i tiden som kommer.
Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe.

Levetid:

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

12 Takrenner og nedløp TG 3

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

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp ble avdekket.
Renner må påregnes byttet i nær fremtid.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påregnes bytte av renner og nedløp i nærliggende fremtid.

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

Bilde



13 Bad 1 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, flis og våtromstapet på vegg.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Da det var mye gjenstander lagert var det ikke mulig og inspisere overflater, men ut fra alder må rommet renoveres og overflater er forbigått forventet levealder.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det var ikke tilgang til å måle fall

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
TG 3:Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bilde



Levetid:

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

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Grunnet mye gjenstander var dette ikke mulig og kontrollere

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

Kommentar:
Ikke mulig og inspisere grunnet mange gjenstander.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vann var avslått på befaringsdatoen, avrenning ikke kontrollert, manglende tilgang for å undersøke.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til avtrekk på våtrommet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 3

Kommentar:
Høy slitasjegrad og skader på saniært utstyr ble avdekket.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det anbefales ikke å bruke badet slik det fremstår, badet anbefales totalrenovert før bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Badet anbefales totalrenovert før bruk.

14 Bad sokkel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, tapet på vegg, malt himling

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.
Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet
og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Overflatene må anses for å ha forbigått levetid og renovering anbefales før man bruker badet, uten tiltak er det fare for vannskader.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Lokalt fall rundt sluk, resten av gulvet er tilnærmet flatt.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Strakstiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

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

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

SAGVEGEN 12 - 5001/92/0/90/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et eldre sluk av soil/støpt.

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

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.
Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.
Da vannet var avslått ble ikke vanntrykk og avrenning kontrollert.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 3

Kommentar:
Sanitært utstyr er modent for utskifting.
TG 3:Manglende ventilasjon på våtrom observeres

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

15 Piper / ildsteder TG 2

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
TG 2:Det observeres sprekk i puss på pipe over tak.

Det observeres et eldre sokkelbeslag, ved visuell kontroll på innvendig himling, observeres det fuktmerker, ved fuktsøk ble det ikke målt forhøyede fuktverdier, det anbefales videre undersøkelser.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

16 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

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

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Lokalt avvik 10 til 20 mm.
Totalt avvik 15 til 30 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

17 Trapp TG 2

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

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

Kommentar:
Lukket utførelse med håndløper på begge sider.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det registreres en del slitasje på trappen.
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å minske åpninger i rekkverk til under 10cm.

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

18 Toalettrom TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
TG 2:Wc rom er besiktiget, det observeres at installasjoner er trolig fra byggeår og har nådd forventet levealder . Rommet innehar wc og vask.

19 Kjøkken TG 2

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Nei

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

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

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
TG 2:Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Renovering av kjøkken må påregnes i tiden som kommer.

Levetid:

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

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Nei

Kommentar:
Vann var avslått og derfor ikke kontrollert.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB av eldre årgang, ikke kontrollert om den fungerer eller tilstand da vannet var avslått.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Da vannet var avstengt på befaringsdagen ble ikke vanntilførsel og avløp kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales at vanntilførsel og avløp testes når vannet er påskrudd.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

21 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Kursfortegnelse stemmer ikke med antall kurser.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

SAGVEGEN 12 - 5001/92/0/90/0/0

Bilde



22 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja, under 10 år gammel.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det observeres manglende røykvarslere.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanger, Per Marius Røkke	9578-5992-4-2930372	2025-12-17 18:21:25

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. des. 2025

Oppdragsnummer
42-0106/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sagvegen 12, 7038 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Arild Jahrn

Fullmektige
Per Marius Røkke Hanger for Arild Jahrn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. desember 1998

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Arild Jahrn

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Arild Jahrn

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7334468
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0106/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hanger, Per Marius Røkke	**2025-12-17**

Identifikasjon

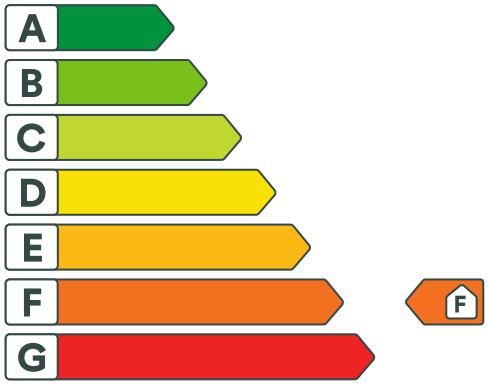
bankID Hanger, Per Marius Røkke

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse **Sagvegen 12, 7038 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **07.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-243826**
Byggeår **1965**	Bygningsnummer **182408867**
Gårdsnummer **92**	Bruksnummer **90**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Småhus**	Bygningstype **Enebolig**
Areal **187 m²**	Bruttoareal **120 m²**
Ventilasjonstype **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **362 kWh/m² per år**
Energikarakter **F**
Beregnet levert energi i lokalt klima **377 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



Sagvegen 12, 7038 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **12.12.2025**

ORDRENR: 8891762

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**92**	**Bnr:**	**90**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Sagvegen 12, 7038 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1 294,- i november 2025

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:
https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD		Bygn.råd. jnr. 513/64
Br.nr.	G.nr. 91	Bygningsrådets møte den 3/6-64
Matr.nr.		Sak nr. 64/597

SAGEN II, NIDARVOLL.

Situasjonskart og byggemelding fra Marit Jahrn på enebolig på Sagen II, g.nr. 91, Nidarvoll.

V e d t a k:

Ad: Situasjonskartet:

Tomta får adkomst fra den eksisterende private vei fra Leirfossveien og til eiendommene Teigen, Sagen og Nordhallen. Rett til å bruke veien må sikres ved tinglyst erklæring eller skjøte.
Tomta kan tilknyttes offentlig vannledning som inntegnet på situasjonskartet.
Tomta kan tilknyttes privat 6" kloakkledning som er tilknyttet offentlig kloakkledning med utløp i bekk til Nidelva mellom Sluppen og Horneberg. Kloakken er lagt av de 3 naboeiendommer, og rett til å tilknytte denne må innhentes. Midlertidig kloakkavløp tillates ført til offentlig kloakkledning med utløp i bekk til Nidelva.
Vannklosett tillates installert såfremt septiktank bygges. Kloakkanlegget må utføres etter helserådets anvisning og godkjennes av dette.

Ad: Byggemeldingen:

Huset tillates plasert som vist på original av situasjonskartet.
Før byggetillatelse blir gitt, må det vises plass til garasje, og denne skal godkjennes av bygningssjefen.
Luftrom under u-utgravd del av kjeller må gies god gjennomlufting.
Byggetillatelse er betinget av bestemmelsene i cirkulærets avsnitt A, pkt. 2 og 6. Byggherren må videre rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B og C, pkt. 14, 24 og 25.
På tomten hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.

5000-3-64 Sentrum

Kvart kvitt oppmåling.

Mottatt
26 MAI 1964
Bygn. råd. j.nr. 513/64

J.-nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsloven § 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 x 297).

Anmeldelsen sendes til bygningsvesenet.

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

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsel).
2. Byggeanmeldelsen må være underskrevet av byggherre og anmelder.

Til Bygningsrådet i Strinda.

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på g.nr. 91 b.nr.
Sagen nr. 2 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Enebolig i 1 fre.

Anm. gebyr kr 50,00
kontroll gebyr kr 123,00
Skitt oppmåling kr 10,00
kr 173,00

Sak nr. 64053 Behandlet -3. JUN. 1964 BYGNINGSRÅDET

Trondheim den 29. april 1964

Byggherre: Marit Jahren (egenhendig underskrift.)
Adresse: Hamre Wiersts v 3.

Anmelder:
Adresse:

Ansvarshavende:

Adresse:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:
§ 132, passus 1 a.

Tomtens størrelse ca 3 mål m²
Eldre bebyggelses areal 0 m²
Nye bygningers areal 95.5 m² brutto

§ 132 passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos bygningssjefen vedlegges byggeanmeldelsen):

Planer, snitt og 4 fasader M. 1:50
Sit. kart M. 1:1000

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. 2-4)

Fast leire.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Drenasje og kloakk fra priv. ledn.
Vann fra off. ledn.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Frengår av Sit. kartet som er utsnitt av 1000-dels kart.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen.

§ 132, passus 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):

Dept. forskrifter kap. 39. Tilfluktsrom.

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges)
/

§ § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Midlertidig adkomst fra veg Leirfossvegen — veg Sagen m. fl.

§ 63 Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29, 35-37.)

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
1 balkong fra stue.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Se sit. kart.

§ § 80 og 81. Grunnmur (materialer og utførelse, isolasjon):
(Forskr. kap. 9)
Støpes i 20 cm. betong på banketter 50x25 armert i underkant. Isol. 7,5 cm. tresan. el. lign. Murkrone avrettes. Banketttpapp under svill. Utv. puss. Smøres 2 ganger med Goudron under terreng.

§ § 104 og 105. Vegger (materialer og konstruksjon, isolasjon):
(Forskr. kap. 5)
4"x4" og 2"x4" stolper og stendere. 7/8" stående panel, 2 lag Isbjørn papp, 10 cm Elkem matter, 3/4" rupanel med 1 lag diff-tett papp mellom rupanel og matter, 1/1 harde trefiberplater på kjøkken, bad og w.c.

Forskr. kapt. 25, 26 Etasjeskillere (materialer, konstruksjon, isolasjon):
Over kjeller: 2 1/2" x 8" bjelker c-c max 60 cm, under-panel 5/8". Over ikke utgravd rom stubbloft. Pappen klemmes til bjelkene. Bjelker og stubbloft imp. Isol. over kjeller 12 cm. steinull. Isol. over ikke utgravd rom. 10 + 7 cm steinull matter Diff-tett papp. 5/4" golvbord.

§ 86. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
2"x7" sperrer, 1" pløyd bordtak, takpapp, sløyfer, lekting og eternitt skifer.

§ § 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1—6 og kap. 34. § 3, punkt 3.)
1 stk. røkpipe. Ovns- og el. oppvarming. kjøk, bad, w.c, kott, skap og boder ventileres.

§ § 101 og 107. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. 17—30.)

§ § 104—106. Etasjehøyde, rommenes gulvflate og lysareal:
Påført tegningene.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
Bad av støpbus i kjeller for vask av töy, loftsrom og kott for klær. Mat og brensel i kjeller.

§ 109. Klosetter:
1. stk.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Sendes Byplankontoret til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 29. mai 1964

Oddmund Solberg

TRONDHEIM BYPLANKONTOR mottatt: 29 MAI 1964 J.nr. 896/64

Jnr. 896/64

Ad. byggemelding av enebolig på Sagen nr. 2,
Marit Jahren.

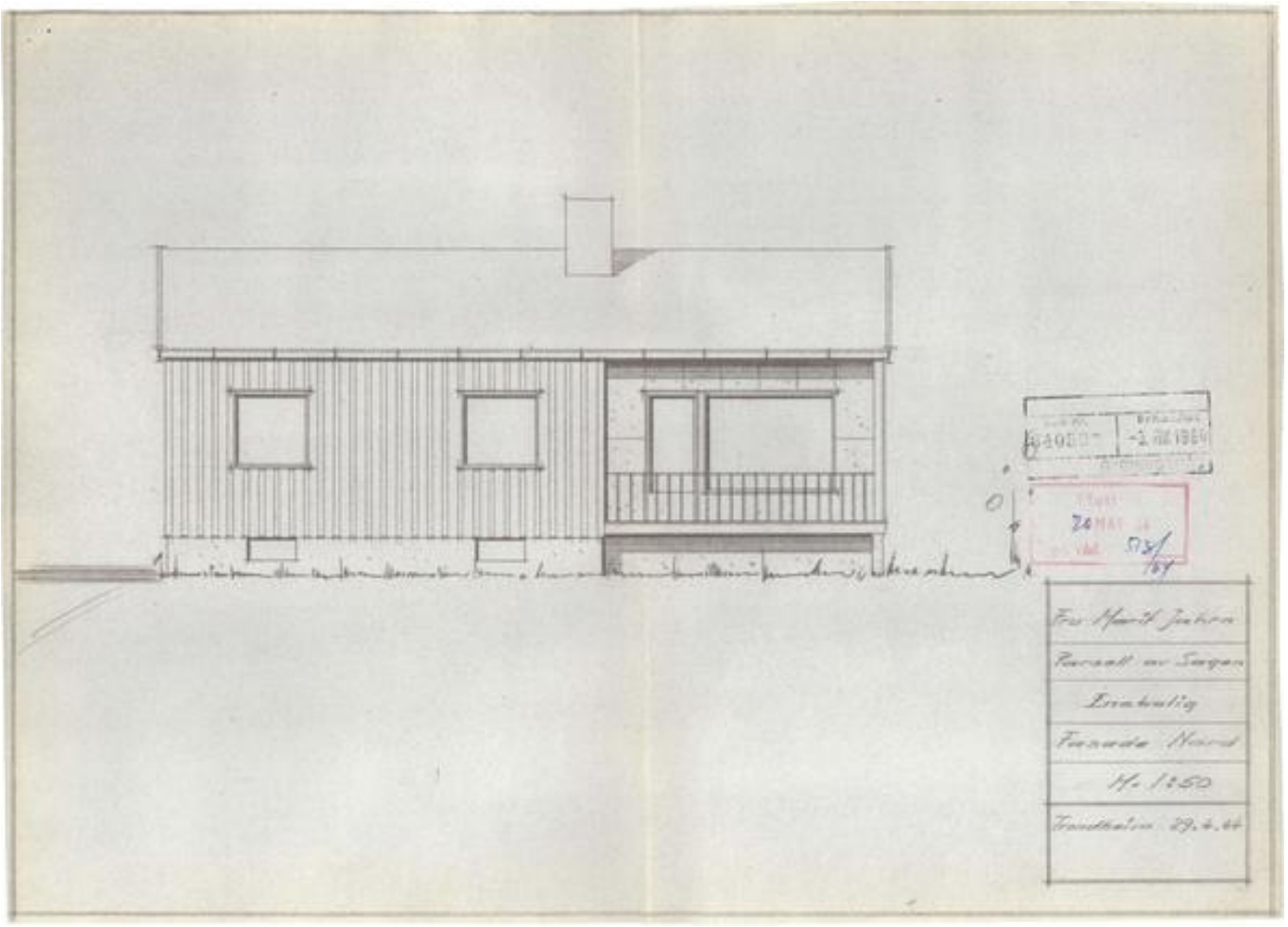
Saken sendes tilbake til bygn.kontrollen.
Av reguleringsmessige grunner er det intet å bemerke til den anmeldte plassering av bolighuset.

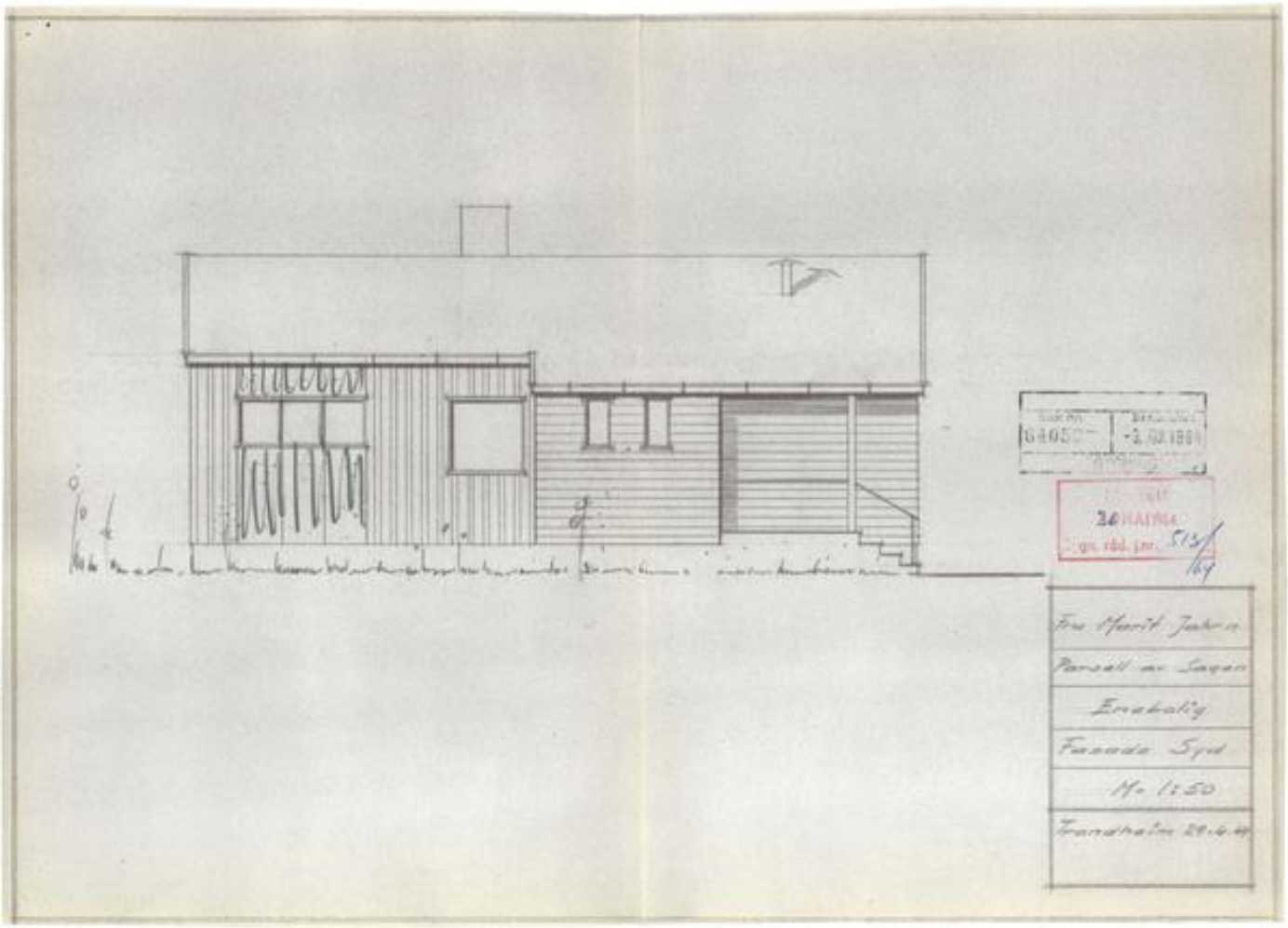
Garasje må inntegnes.

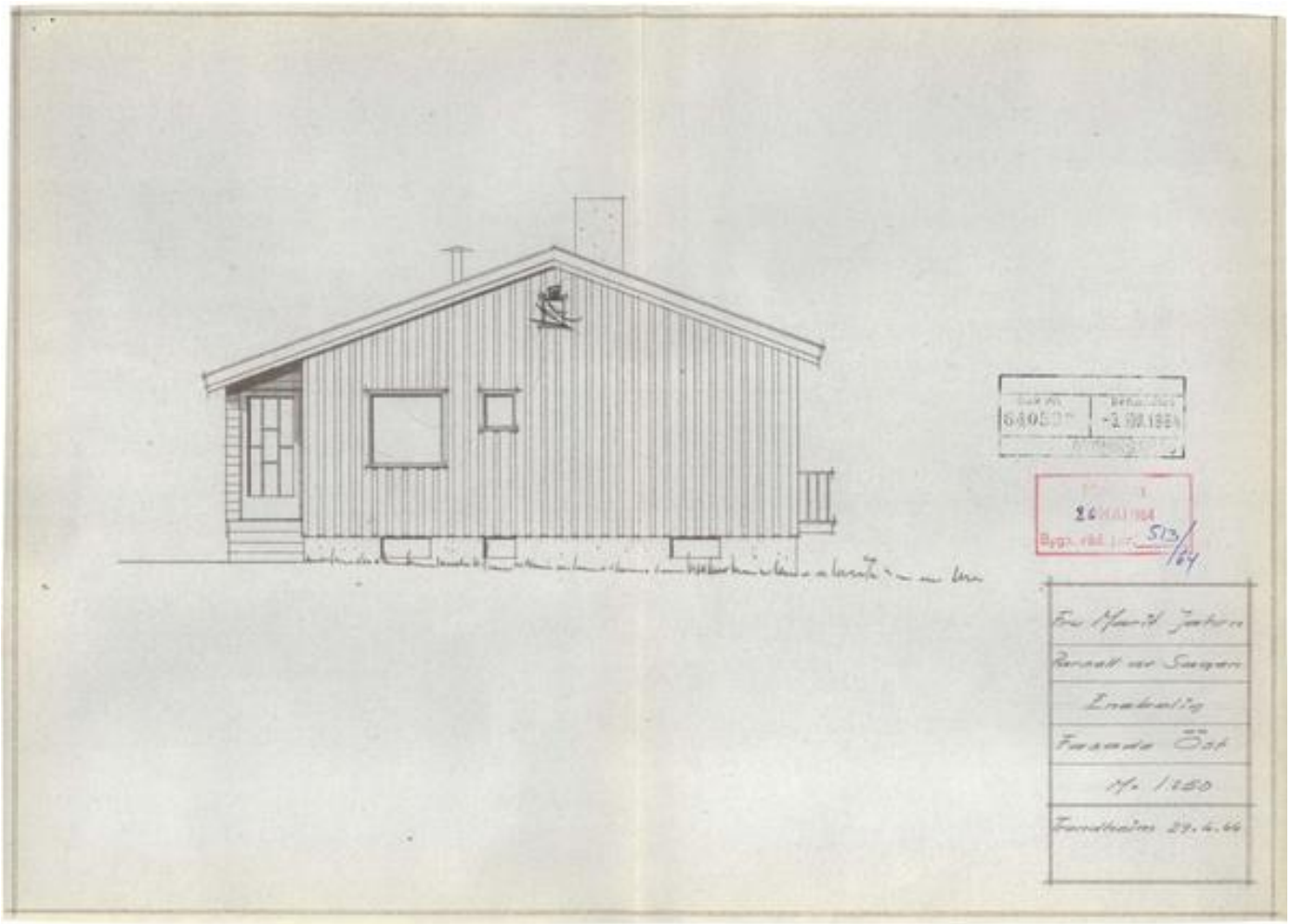
Trondheim Byplankontor, 1. juni 1964.

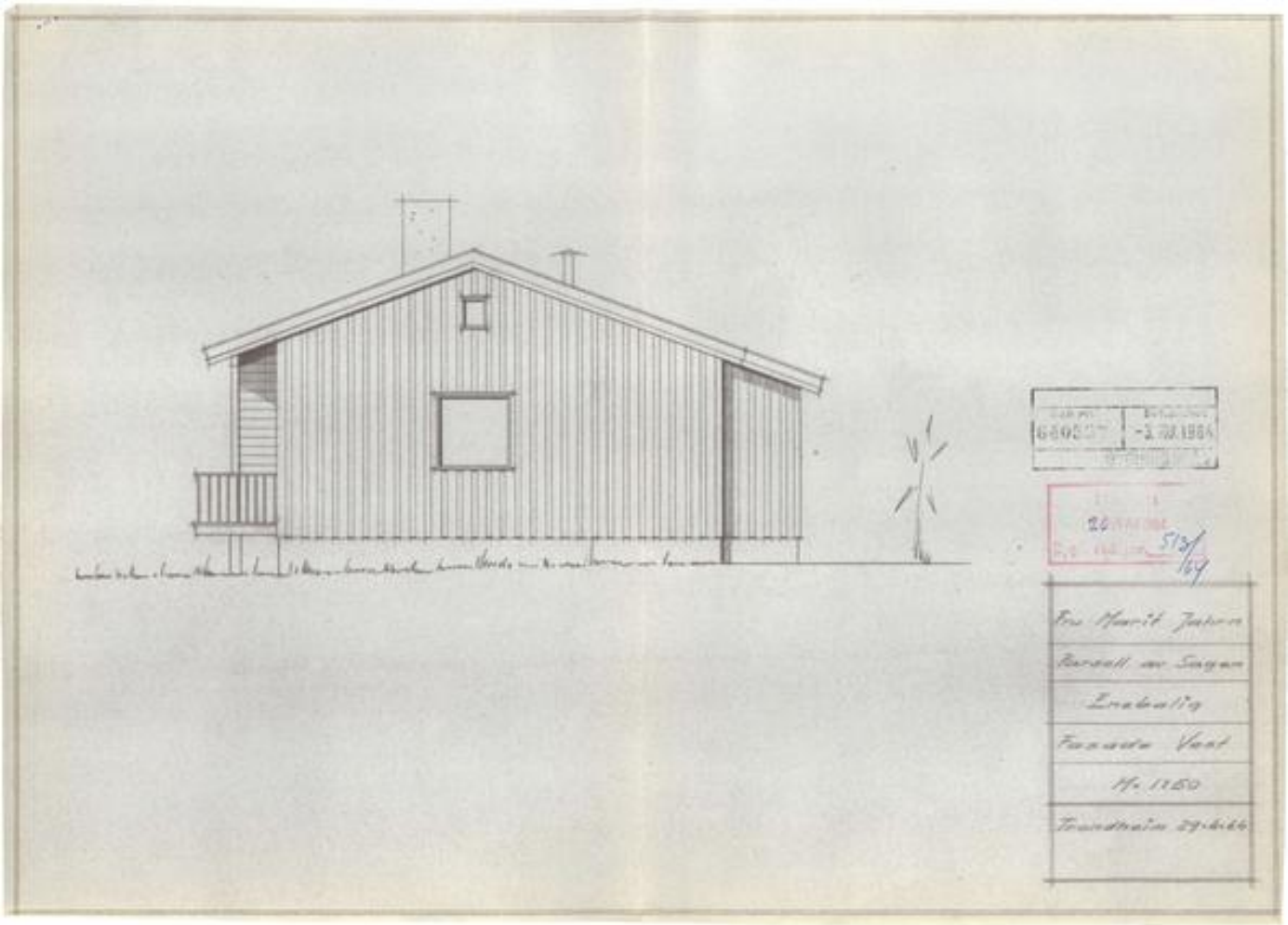
Oddmund Suul.

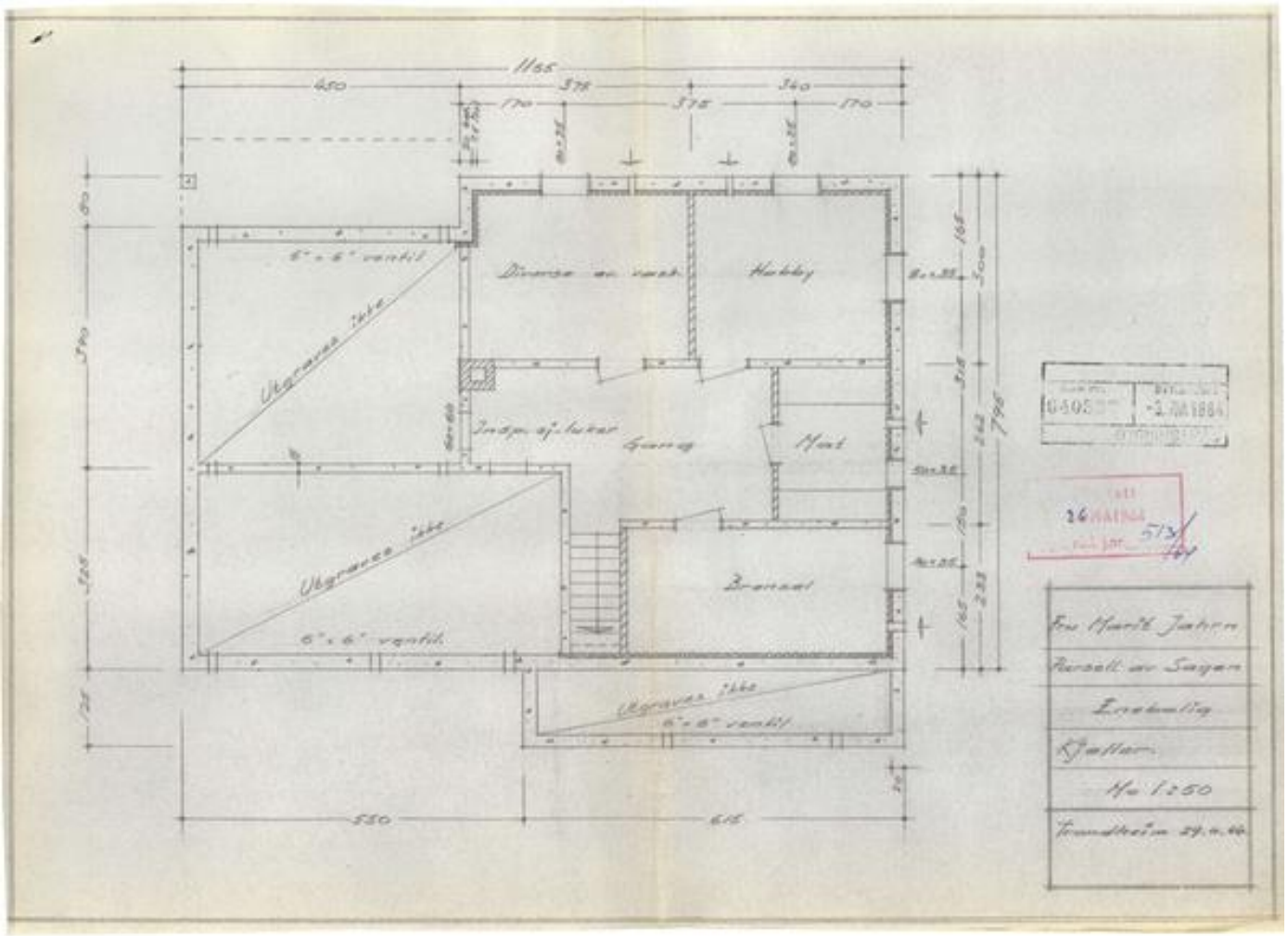
Ingvar Tagseth.

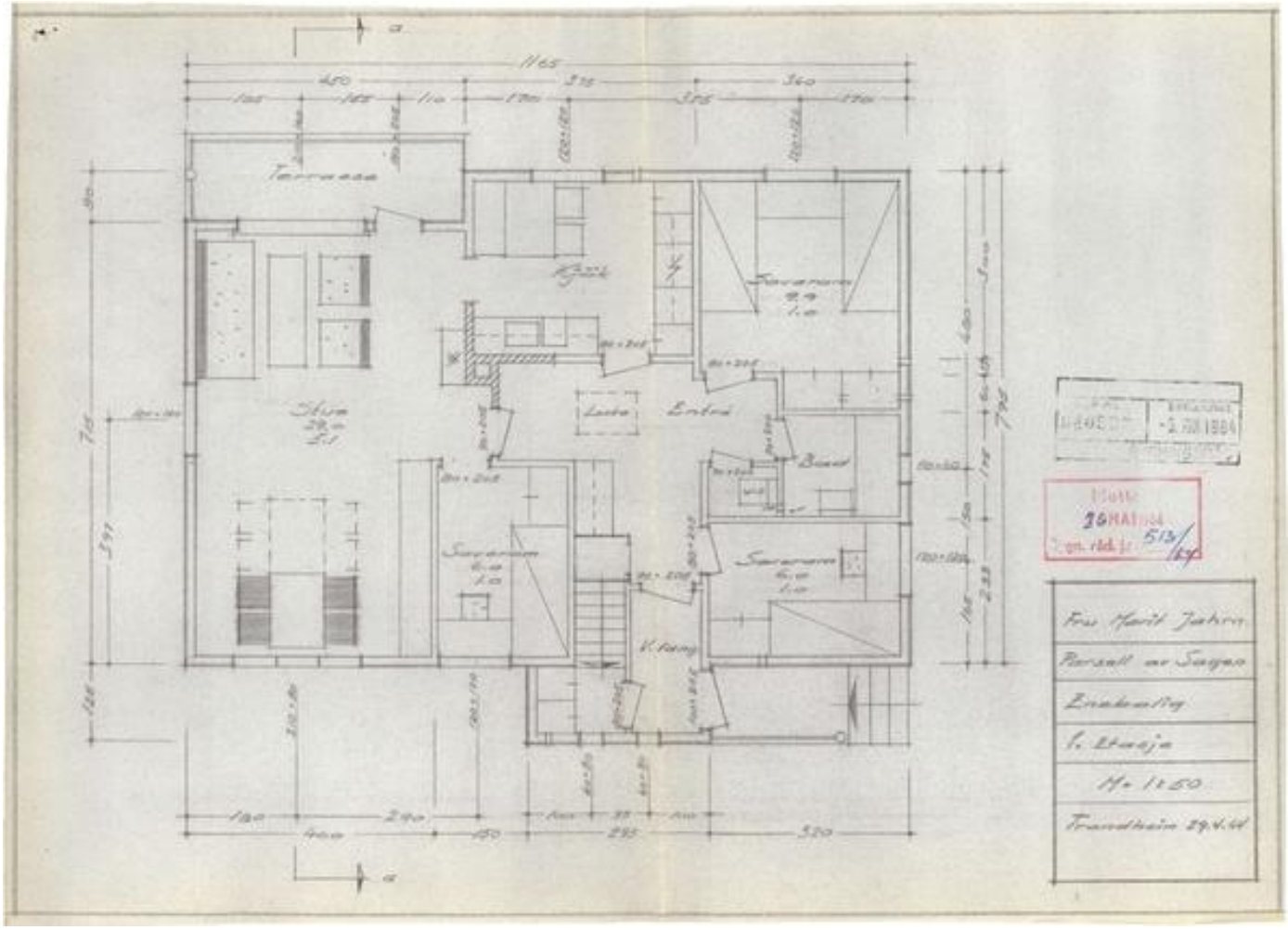

Fw Hamb Jahre
Personalh. m. Garagen
Einfamilig
Fassade Nord
M. 1:50
Trondheim 29.4.44

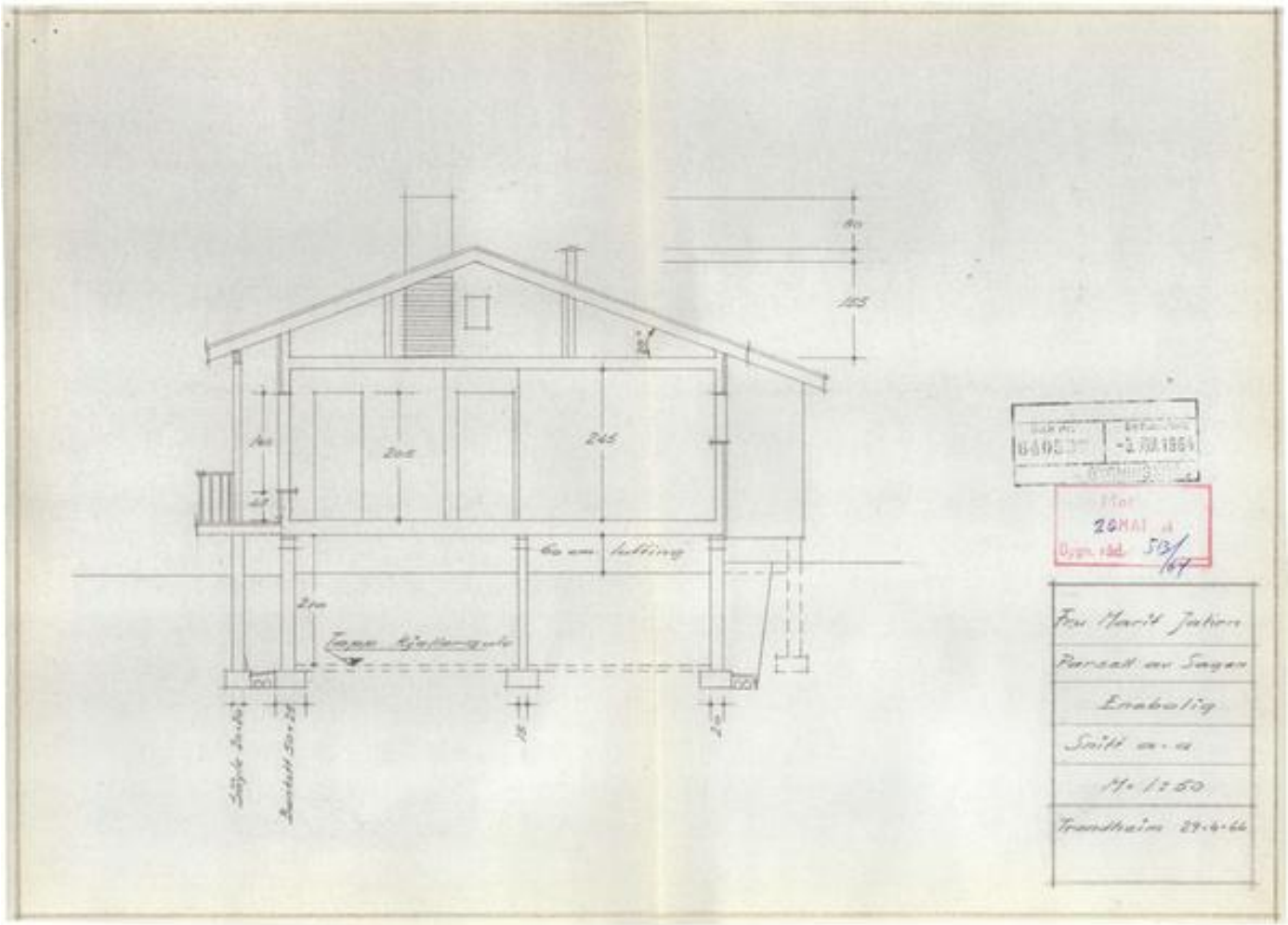

Fru Henrik Jakobsen
Parsell av Sagan
Enebakk
Fasade Syd
M: 1:50
Trondheim 28.6.49

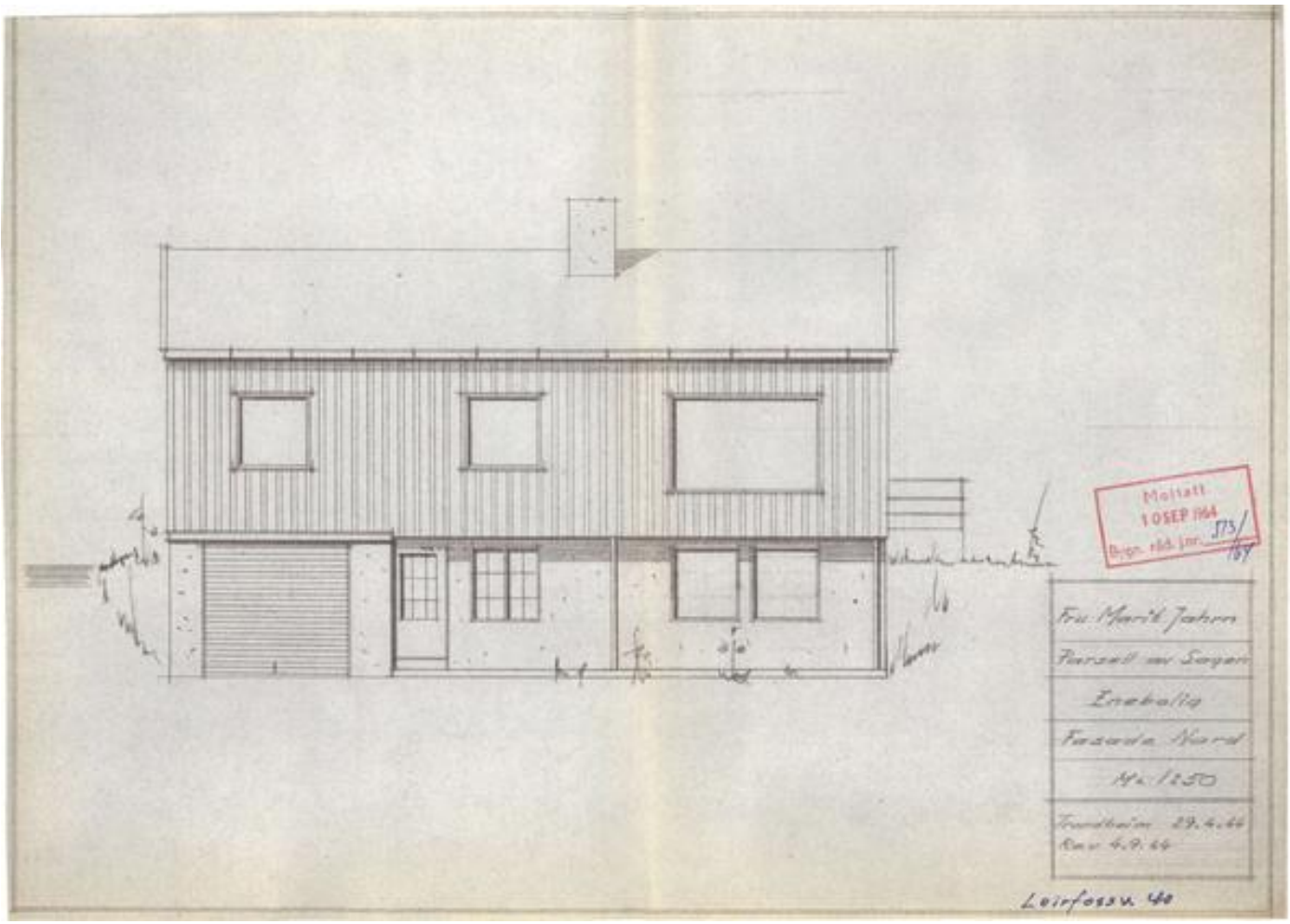

Fru Marit Jakobsen
Ronneby
Enebolig
Fasade Öst
M. 1:50
Karlshamn 29.4.64

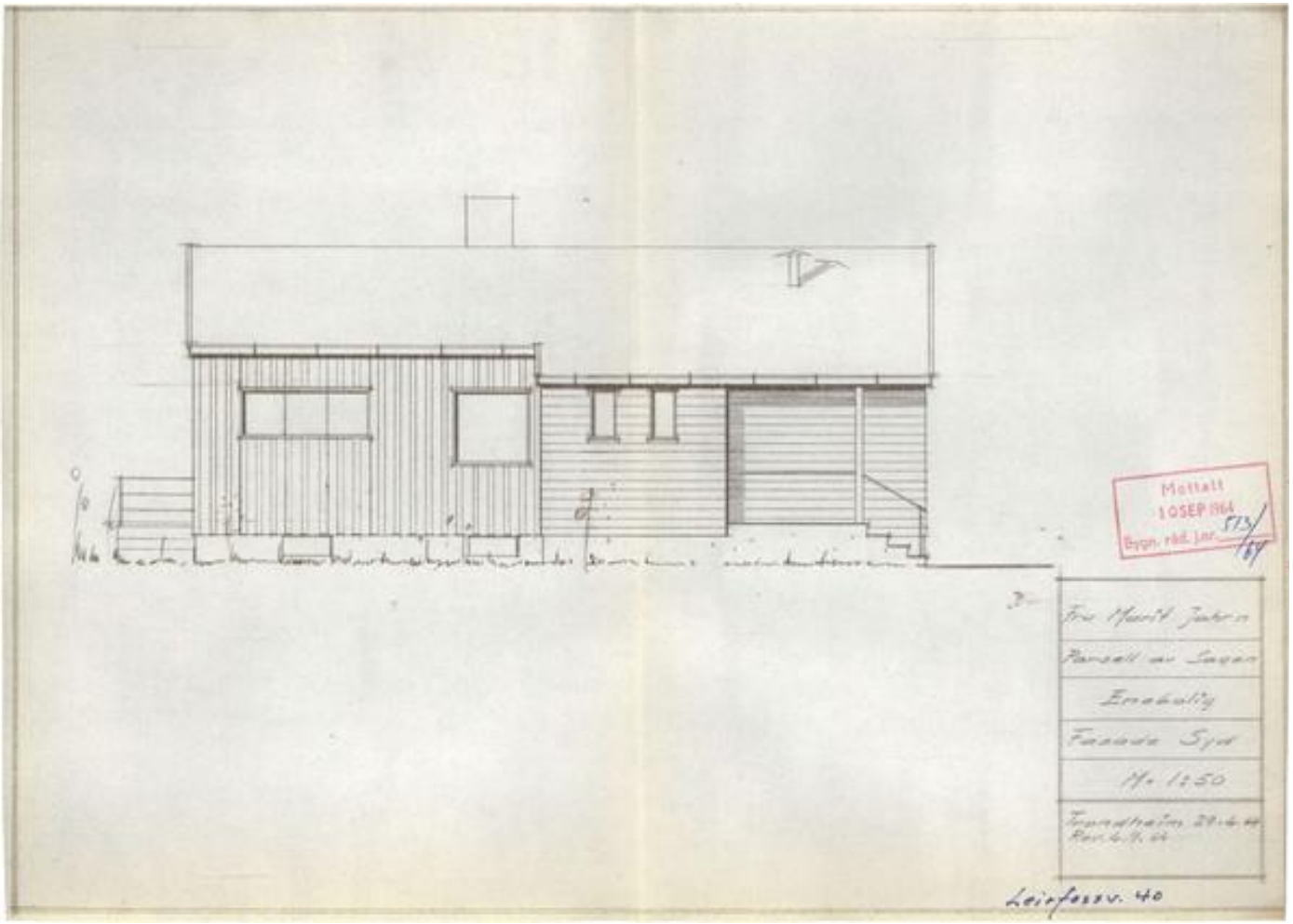

Fra Henrik Jakobsen
Bergvall ved Sogndal
Enebolig
Fasade Vest
M: 1:50
Trondheim 29.4.64

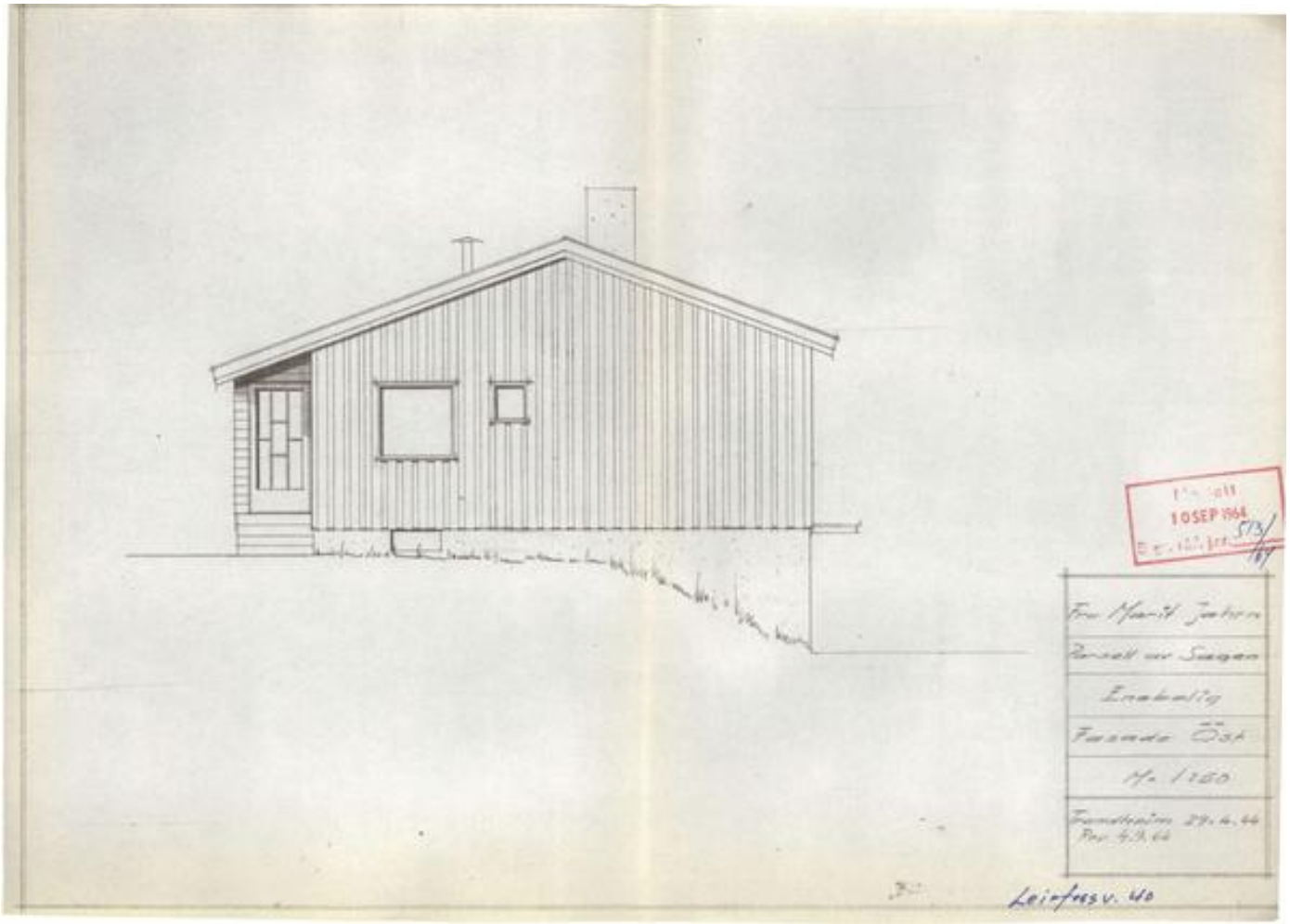

1155
450
378
340
170
378
170
6"x6" vanlit
Ubgrawa jäte
Dinna av vask
Hobby
Indgp. oj. lukar
Gang
Hall
Ubgrawa jäte
Brenaar
6"x6" vanlit
Ubgrawa jäte
6"x6" vanlit
550
615
Fra Marie Jahren
Parsell av Sagen
Enebolig
Kjeller
Mo 1:50
Trondheim 29.11.46

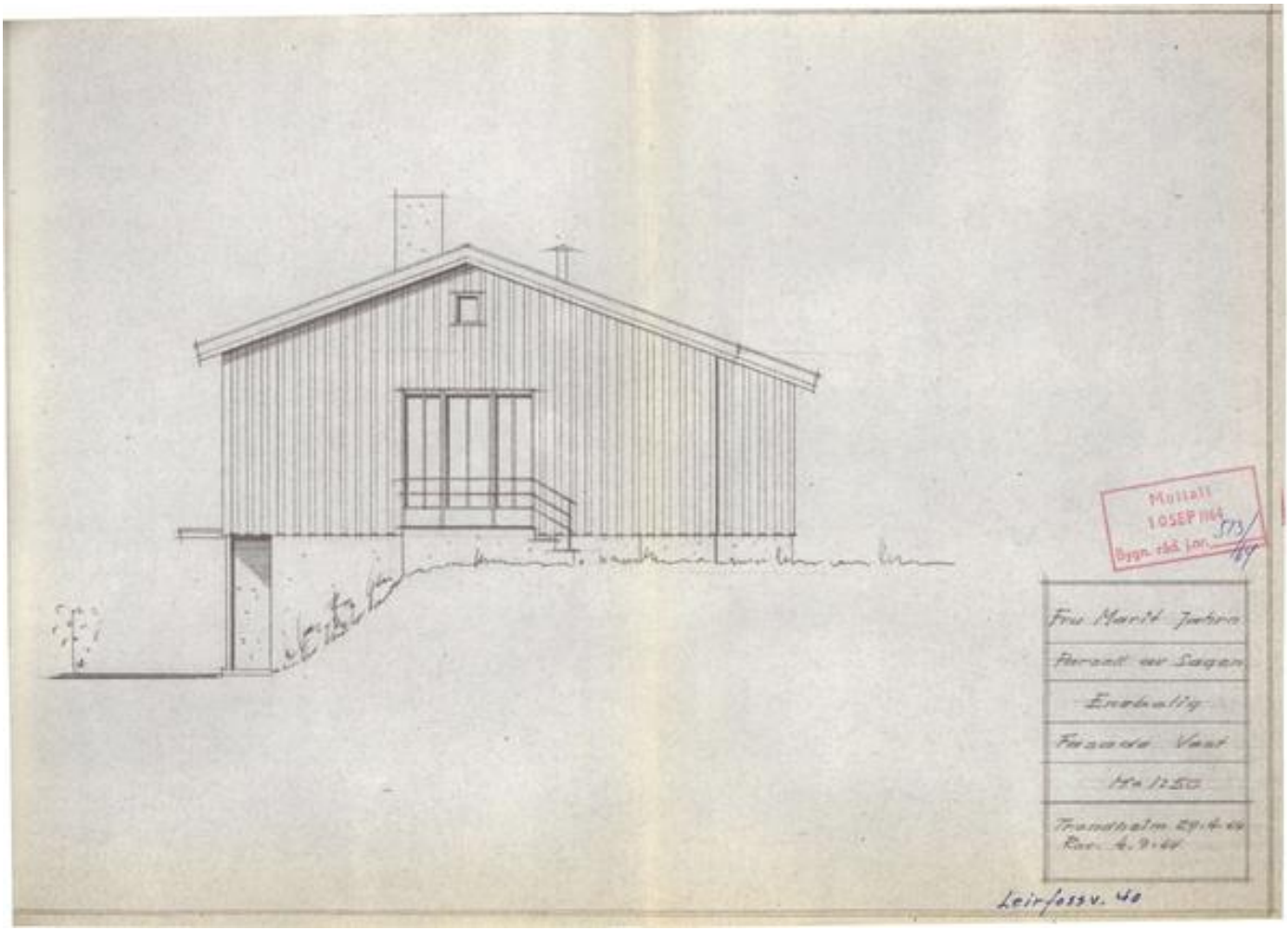

Terrasse
Eingang
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Luftr.
Entrad
Bad
Schlafzimmer
Schlafzimmer
K. Raum
Für Kurt Jahrn
Parsell an Sagan
Einfamilienhaus
1. Etage
M. 1:50
Frankenstein 29.4.44

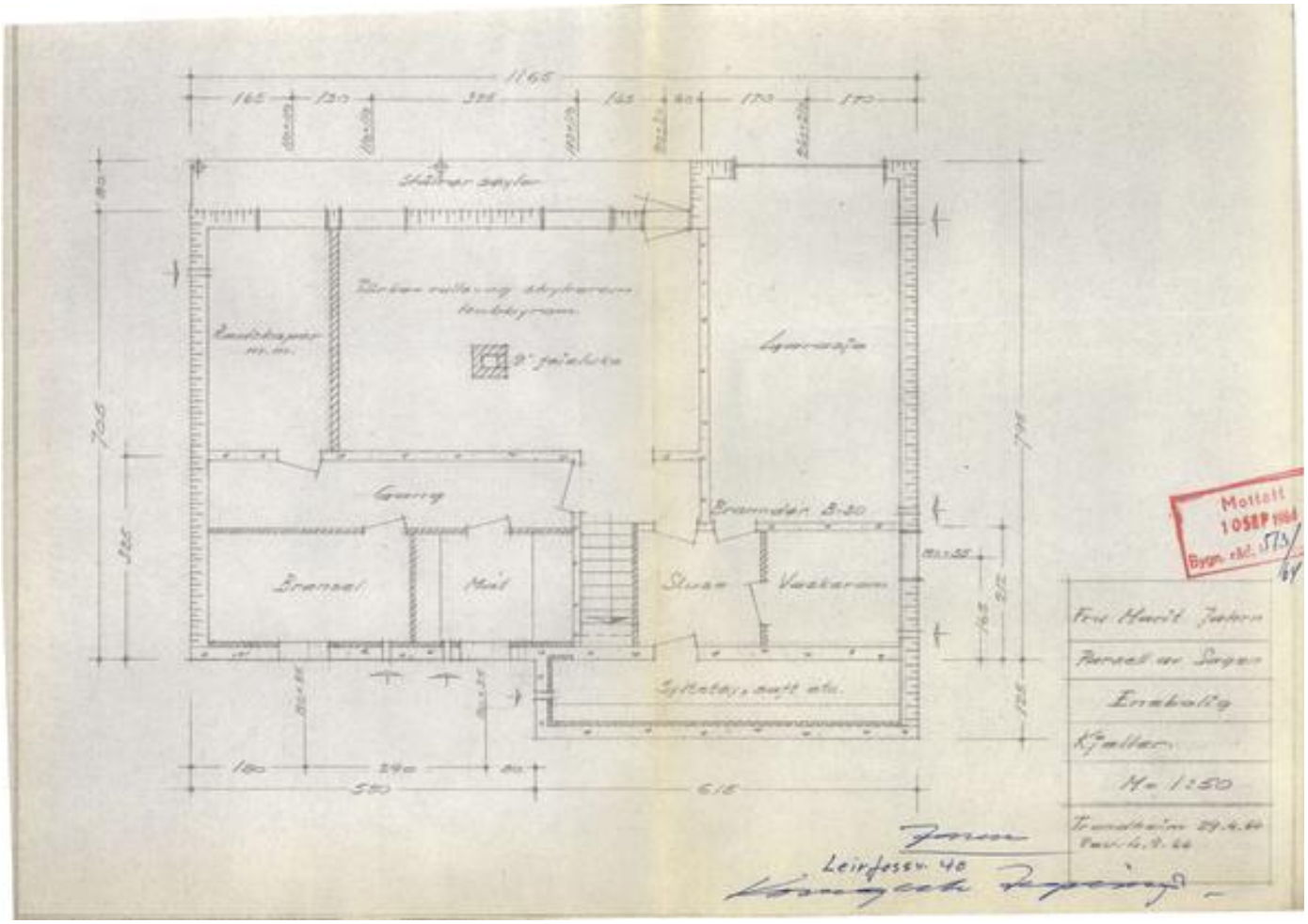

185
245
Fra Marit Johnsen
Forslag av Sagen
Enebolig
Snitt a - a
M: 1:50
Trondheim 29.4.66

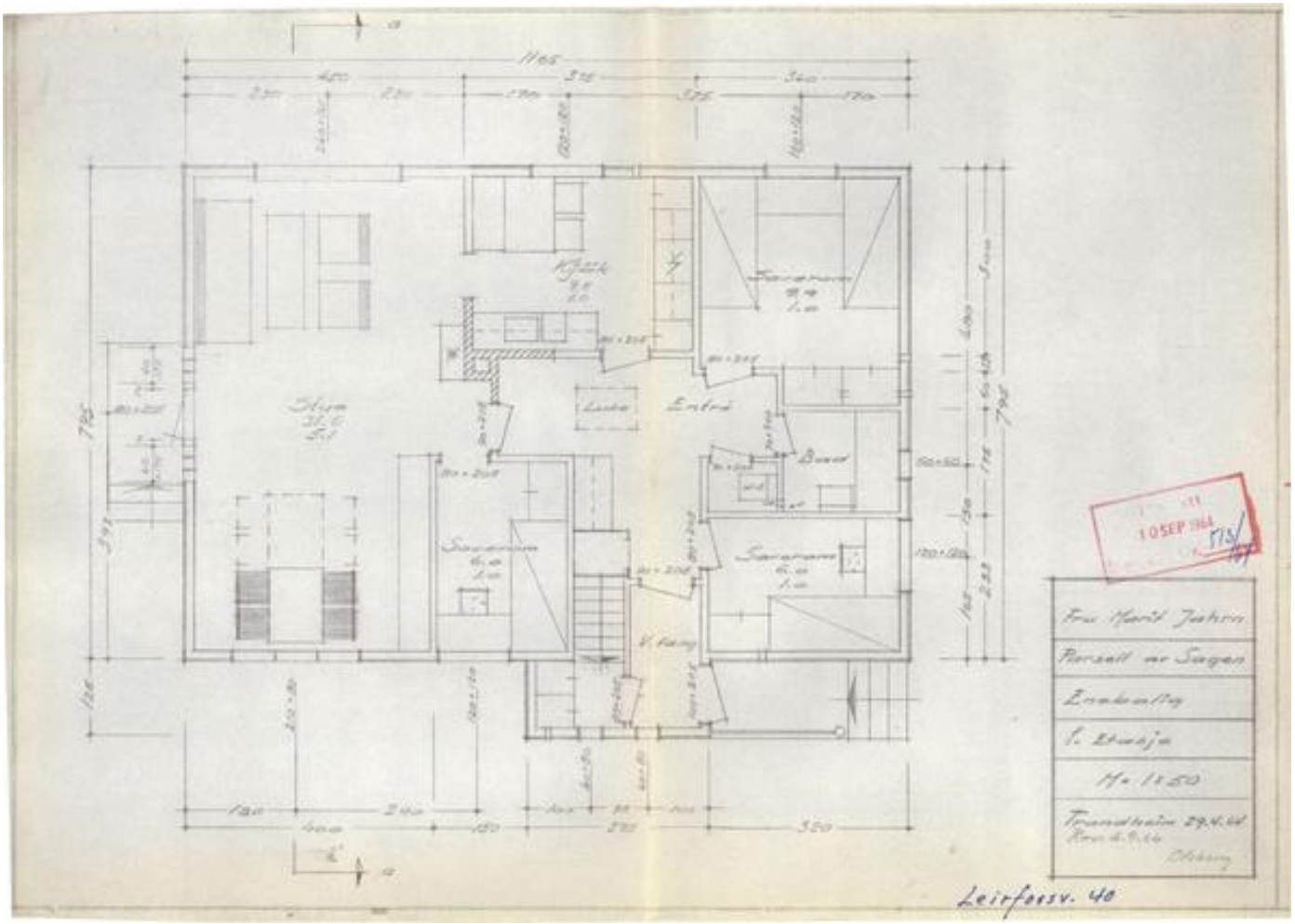

Mottatt
10 SEP 1964
Frk. Marit Jahren
Forslag av Sorgen
Enebolig
Fasade Nord
M: 1:50
Trondheim 29.4.64
Rev 4.9.64
Leirfossv. 40

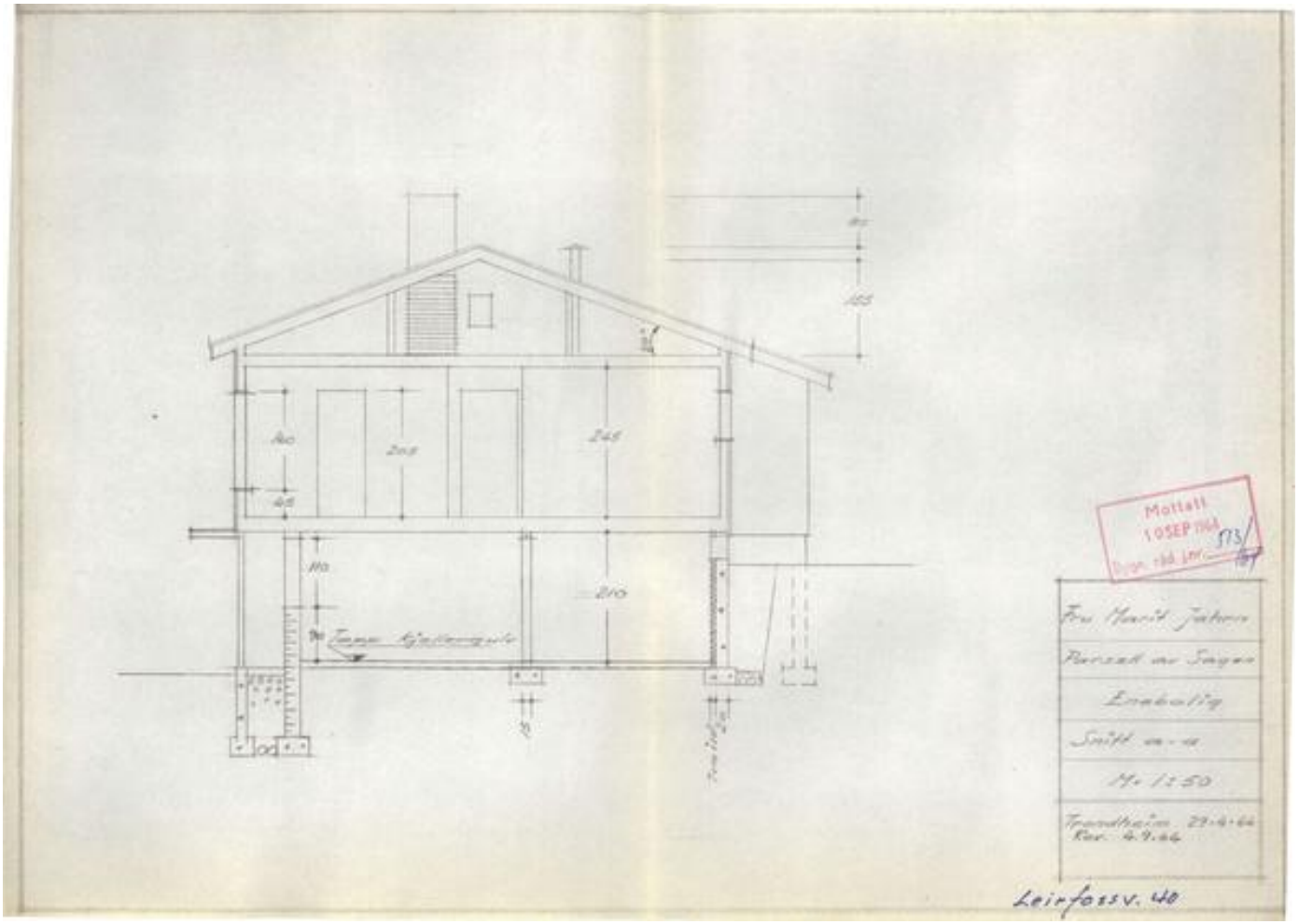

Mottatt
10 SEP 1964
Bygn. rkd. Jnr. 573/64
Fra Marit Jakobsen
Forslag av Sagen
Enebolig
Fasade Syd
M: 1:50
Trondheim 29.6.64
Rev. 6.9.64
Leirfossv. 40


10 SEP 1964
Fra Marit Jakobsen
Bolig nr Sagan
Enebolig
Fasade Øst
M. 1:50
Trondheim 29.4.64
Rev. 4.9.64
Leirfossv. 40


Mottatt
10 SEP 1964
Bygn. råd. for
573/64
Fru Marit Juhlin
Herand ved Sagen
Endelig
Fasade Vest
1:50
Framstalt 29.4.64
Rev. 4.9.64
Leirfoss v. 40


1165
165
130
325
165
60
170
170
Gang
Brannslange
Stue
Kjøkken
Fru Hanit Jakobsen
Arnstad ved Sarpsborg
Enebolig
Kjeller
M= 1:50
Trondheim 29.4.44
Rev. 4.9.44
Leirfossv. 40
Mottatt
10 SEP 1964
Bygn. sekt.


Fru Marit Jakobsen
Porsgrunn
Leirfossv. 40


Mottatt
10SEP 1964
Fru Marit Jakobsen
Forslag til Sagaveien
Endelig
Snitt a-a
M: 1:50
Trondheim 29.4.64
Rev. 4.9.64
Leirfossv. 40

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 09.12.2025

Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Jahrn Arild	Sagvegen 12	5001.92.90.0.0	Trondheim kommune

Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre. (U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)

Opplysninger om eiendommen
Opplysningene om eiendommen finnes i tabellen under. Er tabellen tom, betyr det at vi ikke har registret fyringsanlegget og dermed ikke har noe informasjon.

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	26.09.2019

Feiing	Pipe Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	35814	Utført	26.09.2019

Avvik på eiendommen
Under finner du en beskrivelse av åpne og lukkede avvik på eiendommen. Om noen felt er tomme, betyr det at det ikke har vært avvik. Avvik som er eldre enn åtte år følger ikke med i rapporten.

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Pipe	Merknad	Dato

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg
Informasjon om gebyrer finnes her: www.tbrt.no/feiing/fakturering/

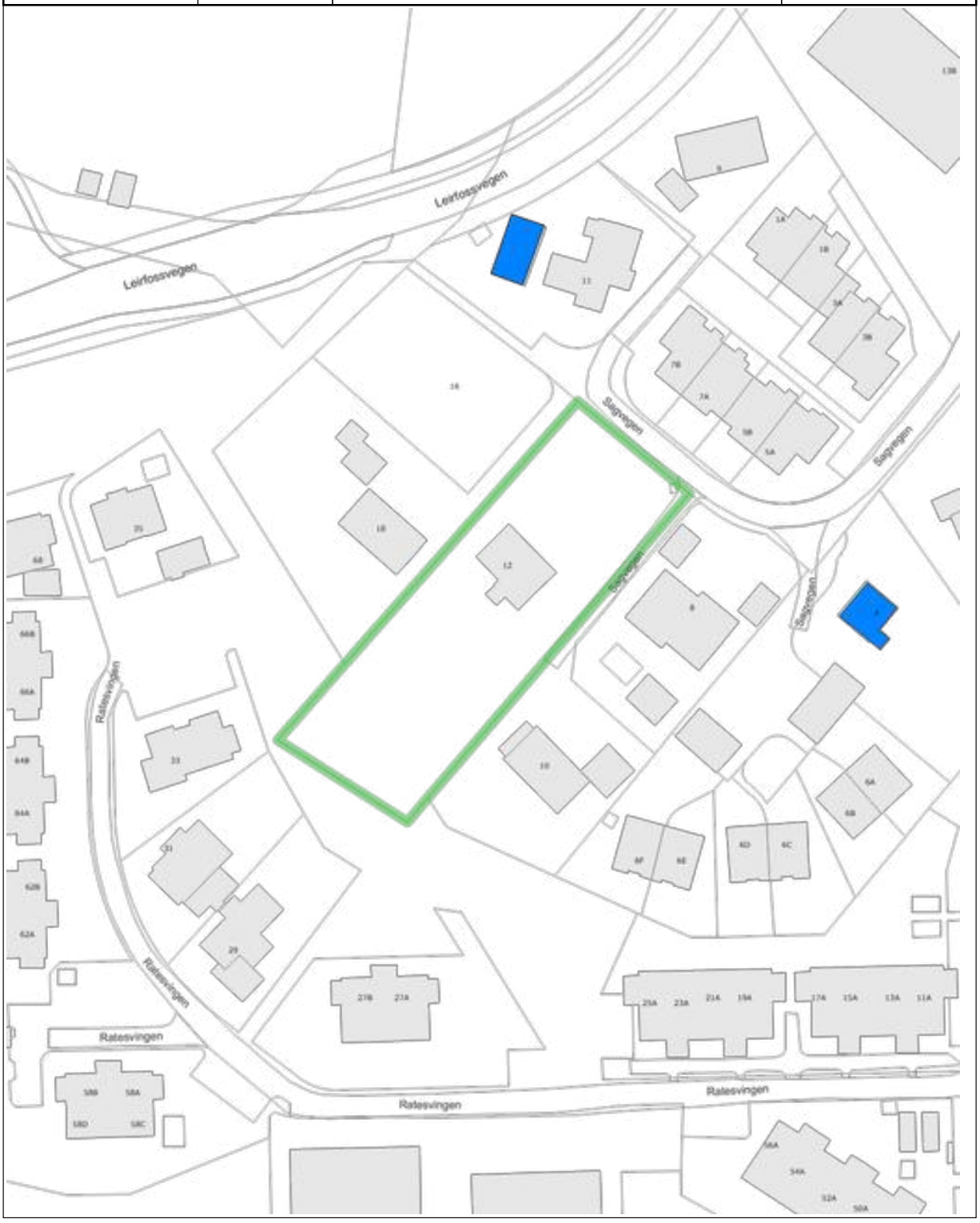
Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende
Våre tilsyn utføres visuelt. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kan være skjulte feil og mangler om det er rom/steder i boligen vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Er det behov for en utvidet vurdering, kan vi gjøre videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøve. Dette er tjenester som kan bestilles hos oss.

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Trondheim	Kulturminnekartet				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sagvegen 12 7038 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

C: Antikvarisk verdi

InfoAksomhet

Bygning

Husnummer

Privatveg gatenavn .

Bygningsinfo matrikkel

Eiendomsgrenser

Gang- og sykkelveg

Husnummer med bokstav

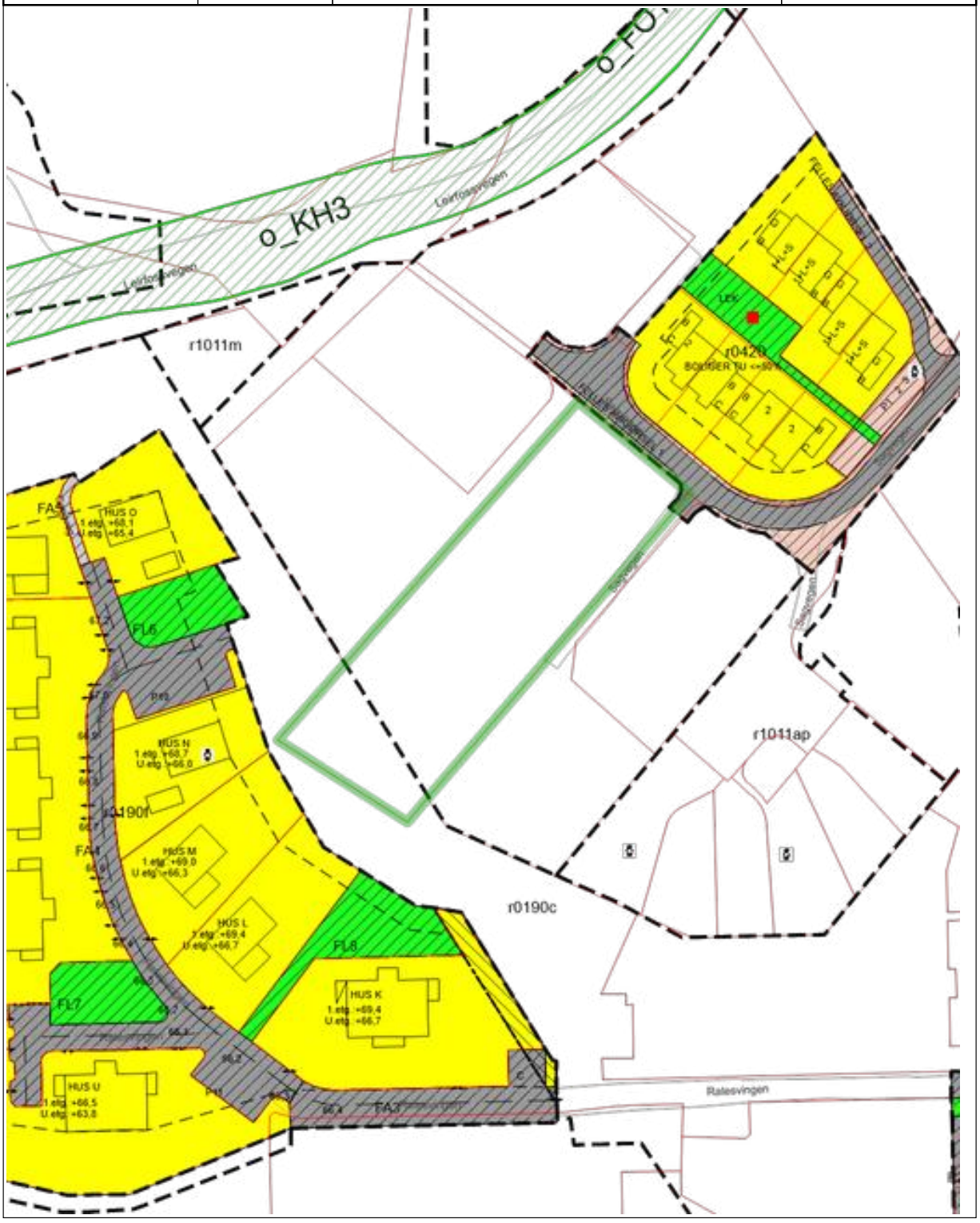
Fotolenker

Udefinert bygning

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sagvegen 12 7038 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring


RpOmråde forslag


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


Avslag dispensasjon


RpFormålGrense


RpFareGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Regulert senterlinje


Høyspenningsanlegg


Bolig


Felles avkjørsel


Felles gangareal


Felles parkeringsplass


Felles lekeareal


Felles grøntareal

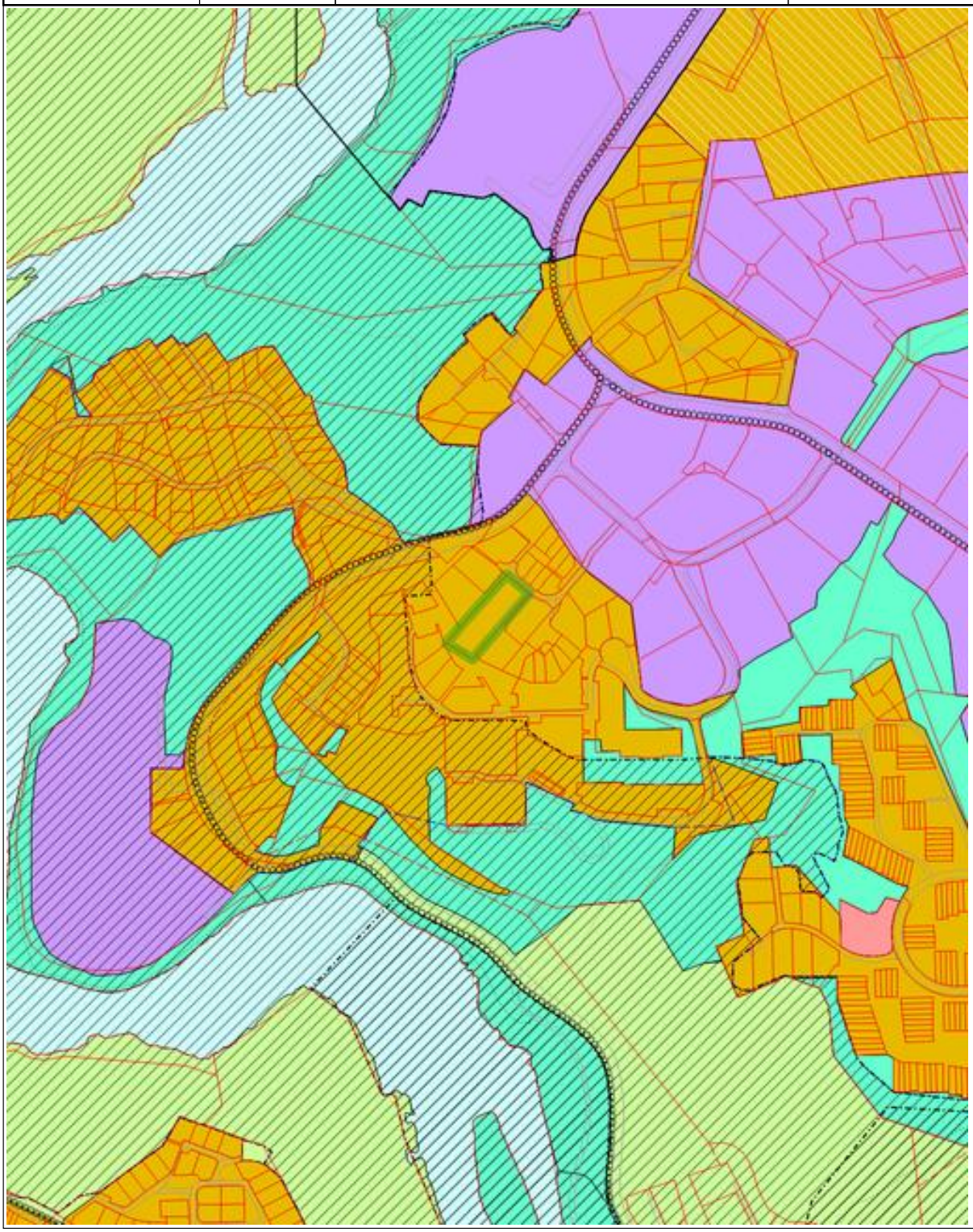

Annet fellesareal

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sagvegen 12 7038 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Veg


Hensyn bevaring naturmiljø


Hensyn bevaring kulturmiljø


Forbudsgrense vassdrag


Turveg / turdrag

Framtidig turveg / turdrag


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Næringsbebyggelse


Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg


Blå/grønnstruktur


LNFR

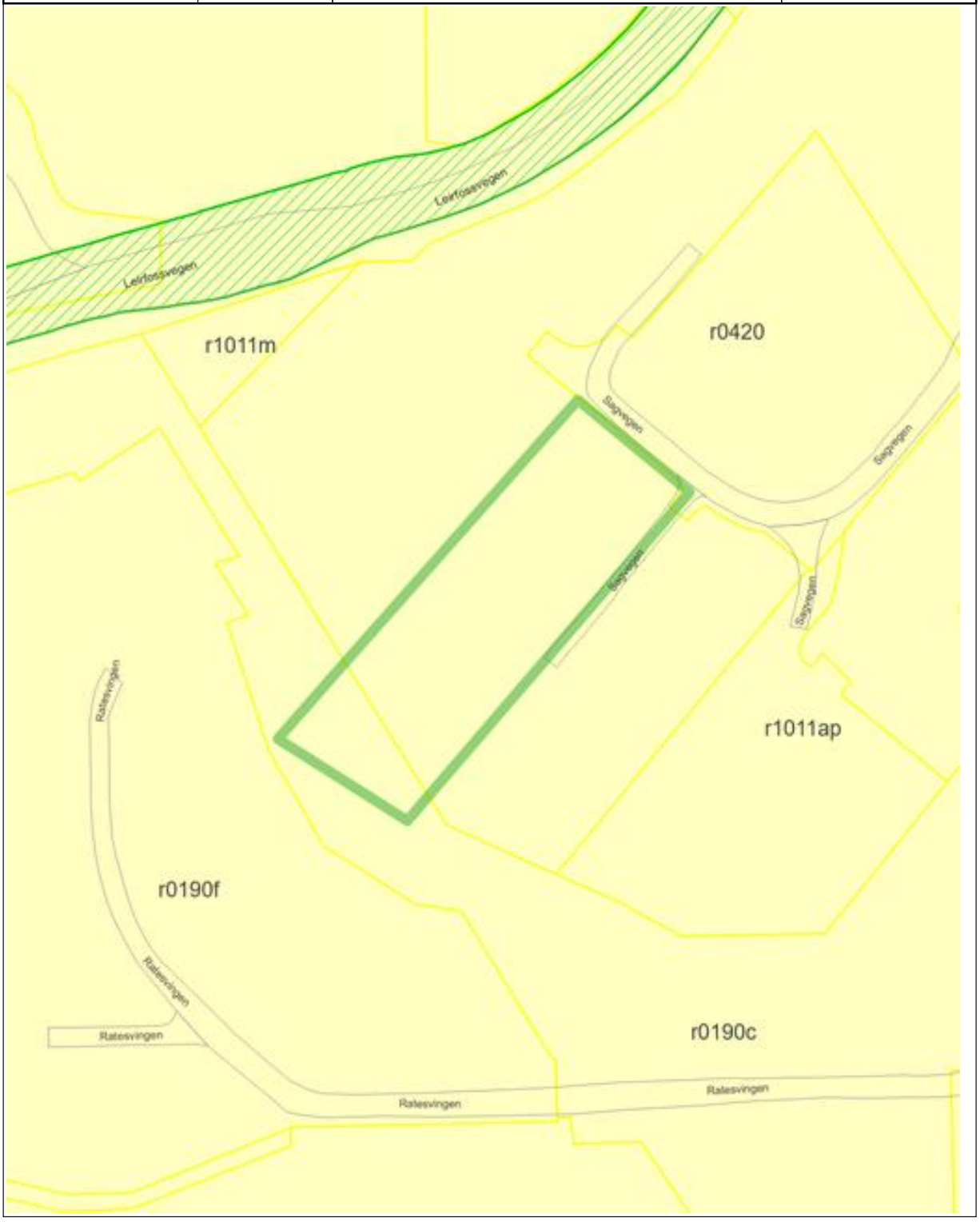

Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sagvegen 12 7038 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Planident: r20220007
Arkivsak:21/1866

Planprogram for Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104 m.fl., detaljregulering
Planprogram

Dato for siste revisjon av planprogrammet : 31.10.2022
Dato for godkjenning av bygningsrådet : 24.11.2022

Bakgrunn

Forslag til planprogram for Leirfossvegen 71 er utarbeidet av Byggherrerådgiveren AS, som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Leirfossvegen AS. Planprogrammet bygger på plankonsulentens innsendte planprogram.

Bakgrunn for planarbeidet er at selskapet Loe Rørprodukter AS som har drevet industrivirksomhet på eiendommen, må fornye sine produksjonslinjer innenfor betongrør og -kummer mm. De planlegger derfor å flytte produksjonen til Malvik kommune, som har bedre forutsetninger for å lokalisere en ny fabrikk. En ny fabrikk i Malvik kommune medfører at Loe Utvikling AS fortsatt vil ha produksjon med tilhørende arbeidsplasser i Trondheimsregionen. Utviklingen av eiendommen i Leirfossvegen 71 vil være med å finansiere den nye fabrikken. Den aktuelle eiendommen i Leirfossvegen 71 eies av selskapet Leirfossvegen AS, som også er forslagsstiller for det igangsatte planarbeidet.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en endret arealbruk for Leirfossvegen 71, i form av et nytt boligområde med tilhørende grøntareal og en evt. ny barnehage.

Våren 2021 ble det anmodet om oppstartsmøte for utarbeidelse av et privat planforslag. Spørsmålet vedrørende igangsetting av planarbeid ble fremmet for bygningsrådets behandling 25.august 2021 (PS172/21). Vedtaket gjengis i sin helhet i figur 1.

> **Vedtak:**
> Bygningsrådet vedtar at det kan igangsettes detaljregulering av Leirfossvegen 71, med det formål å omregulere fra næringsformål til boligformål. Tomten grenser ikke opp til annet næringsareal. Omregulering til boligformål vil derfor ikke påvirke omgjøring av annet næringsareal. Tomten er omslynget av Nidelven og har svært gode naturkvaliteter. Det tilsier at den kan brukes som boligeiendom, slik at flere får mulighet til å oppleve naturverdiene. Det forutsettes at omregulering ivaretar naturmangfoldet i og ved Nidelven, og Nidelvstien.

Figur 1. Protokoll fra bygningsrådet 25.august 2021.

I oppfølgende møte med Trondheim kommune 19.oktober 2021 ble det uklarhet om hvordan Bygningsrådet sitt vedtak av 25.august 2021 skulle forstås med tanke på planens geografiske avgrensning og forholdet til KPA. Det ble derfor fremmet en presisering til

bygningsrådet som spesifikt omhandlet dette, hvor vedtaket følger av figur 2.

Vedtak:
Bygningsrådet ønsker å presisere at igangsetting av detaljplanlegging omfatter eiendommene gnr./bnr. 92/103, 92/104 og 92/160, samt tilgrensende arealer mot Nidelva og Leirfossvegen. Det presiseres for ordens skyld at bygningsrådet er positive til å omregulere til byggeområde boligbebyggelse og grønnstruktur, på annen måte enn slik eiendommene er avsatt i KPA (eksisterende næringsformål og ny grønnstruktur) fra 2013.

Figur 2. Protokoll fra bygningsrådet 16.november 2021.

Bygningsrådets vedtak av 16.11.21 klargjør forutsetningene for planarbeidet i forhold til gjeldende KPA.

Det ble avholdt oppstartsmøte med byplankontoret 22.03.2022. Én av tilbakemeldingene her er en utvidelse av planavgrensningen, slik at trafikkareal fram til vegen Fossegrenda (se figur 3) blir en del av planområdet.



Figur 3. Forslag til planavgrensning etter oppstartsmøte

Da planforslaget ikke er i samsvar med gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-2024 for eiendommen vedrørende de avsatte formålene grønt og næringsformål, kreves det iht. til forskrift om konsekvensutredning at det utarbeides et eget planprogram med etterfølgende konsekvensutredning.

Reguleringsplanen med tilhørende utredninger vil redegjøre nærmere for forholdet til samordnet areal- og transportplanlegging.

MÅL OG RAMMER

Formål og premisser

Hovedmål for prosjektet er å omregulere eiendommen fra gjeldende regulering (industri) til byggeområde for boliger. Et viktig mål vil også være å sikre arealene nærmest Nidelva til et grønt natur- og rekreasjonsområde. Dette vil bli et viktig tilskudd og forbedring av Nidelvstien, og vil ha en stor verdi for allmennhetens interesser. Planarbeidet har til hensikt å øke antall m² grøntareal for planområdet, sammenlignet med avsatt grøntareal i KPA. Sett i forhold til dagens situasjon med fabrikk og gjeldende reguleringsplan for området, vil området få økt antall m² grøntareal.

Det vil også vurderes om det er behov for en barnehage innenfor det aktuelle planområdet.

Problemstillinger

Viktige problemstillinger i planarbeidet vil være hensynet til naturverdier ved Nidelva, samtidig som samfunnet sitt ønske om positive opplevelser i forhold til tur og rekreasjon ivaretas. Et sentralt tema vil være avveininger i forholdet mellom miljø og samfunn, og da i et større geografisk perspektiv med tanke på sammenhengende tursti mellom Trondheim sentrum og tidligere Klæbu kommune.

Det vil også være et sentralt tema i reguleringssaken å planlegge et effektiv og rasjonelt utbyggingsområde. Det er viktig at nye boligområder med god beliggenhet har en god utnyttelse, samtidig som Trondheim kommune sine kvalitetskrav ivaretas. Ved å tilrettelegge en høy utnyttelse vil det bidra til mindre etterspørsel etter tomteområder i randsonen av kommunen, som fortsatt kan benyttes til LNF. Dette henger også sammen med regionale strategier som «rett virksomhet på rett sted».

Eiendommen ligger i et område med varierende grunnforhold, hvor kvikkleiresone Tvereggen ligger nærmest. Denne kvikkleiresonen har middels faregrad.

Forholdet til 0-vekstmålet er også et beslutningsrelevant tema. Det aktuelle planområdet ligger i et område av byen med relativt god nærhet til transportformer som kollektiv, sykkel og gange. Dette er transportformene som skal ivareta all vekst slik det er definert i byvekstavtalen.

Virkninger av planforslaget som følge av klimaendringer vil også være et tema som er relevant å ha med i utredningsarbeidet.

En annen viktig problemstilling vil være konsekvenser i anleggsfasen, da eksisterende industri- og kontorbebyggelse skal avvikles og rives. Det er viktig å starte planlegging av dette så tidlig som mulig, slik at det ikke oppstår uheldige hendelser overfor naturmangfoldet - både i vann og på land.

Planområdet

Planområdet for Leirfossvegen 71 mm grenser til Nidelva i sør og vest, og eksisterende boligområde i Haugnessvingen mot nord. I tillegg tar planområdet med seg tilgrensende del av Leirfossvegen, samt areal for Leirfossvegen nordover til krysset Leirfossvegen x Fossegrenda. På elvesletta ved Nidelva har terrenget en svak stigning sørfra med koter mellom ca. +13 og +18. Deretter er det bratt stigningmot nord- /nordøstover, hvor terrenget ender opp på kote ca. +49 ved Haugnessvingen. Høydeforskjellen fra søndre til nordre del av eiendommen er ca. 35 meter.

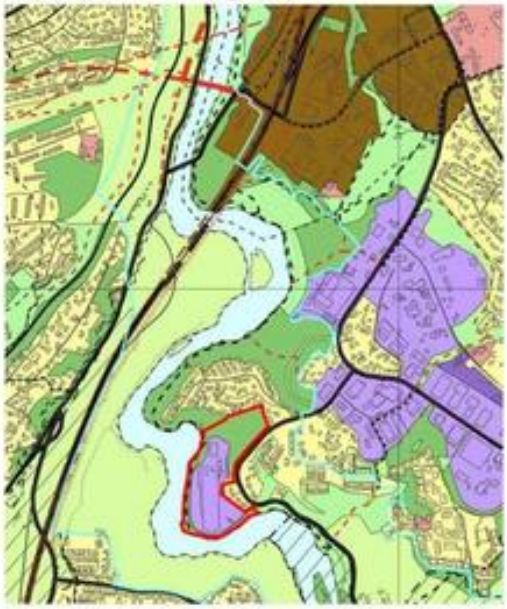
Eiendommen som planlegges utbygd eies av Leirfossvegen AS og har en størrelse på ca. 61 daa. Dagens situasjon på tomta er industrivirksomhet i form av Loe Rørprodukter.

Eiendommen ligger sør for Trondheim sentrum, ca. 4,8 km i luftlinje fra Torvet. Ved å velge raskeste kjørerute fra sentrum til planområdet er avstanden ca. 5,8 km.

Avstanden fra sentrumsområdet på Sluppen/Nidarvoll i gjeldende KPA er ca. 1,5 km langs offentlig veg.

Planstatus

Eiendommen er i KPA avsatt til næringsbebyggelse og grønnstruktur og ligger innenfor Nidelvkorridoren (figur 4).



Figur 4. KPA 2012-2024 vedtatt 21.mars 2013.

Gjeldende reguleringsplan for området heter R1011b (figur 5), og eiendommen er i sin helhet regulert til industri.



Figur 5. Gjeldende reguleringsplan Lerøyen m.fl. (R1011b) stadfestet 03.02.66.

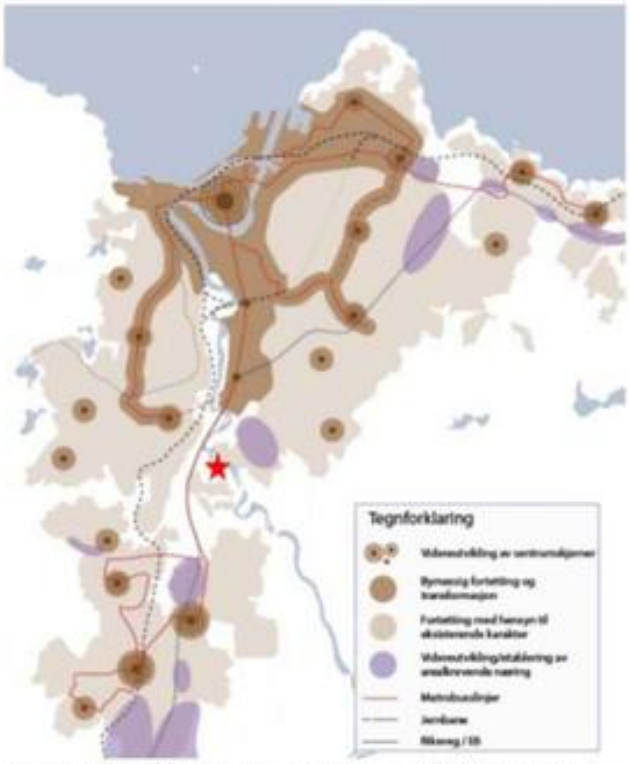
IKAP (Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen)

Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP) er et felles verktøy for planlegging av areal og transport i Trondheimsregionen. IKAP er et samarbeidsorgan for Trondheim, Stjørdal, Malvik, Klæbu, Melhus, Skaun, Orkdal, Midtre Gauldal, Rissa og Leksvik kommuner. Formålet med IKAP er å legge til rette for en bærekraftig og konkurransedyktig arealutvikling gjennom å samordne arealbruken, samt å sikre et samarbeid på tvers av kommunegrensene som gir regionen flere arbeidsplasser og boliger og samtidig et bedre miljø. Planen skal gi bedre grunnlag for å avveie arealbruk mot ulike regionale og nasjonale mål.

Felles mål og strategier for samordnet areal- og transportutvikling i Trondheimsregionen er nødvendig for å oppnå målene om klimavennlig regionutvikling og å begrense nedbygging av landbruksareal. Som en del av strategien skal det sikres tilgjengelige næringsareal til arealkrevende bedrifter. Rett virksomhet på rett sted legges til grunn ved tilrettelegging av både næringsareal- og nye boligområder.

Byutviklingsstrategien for Trondheim

Trondheim bystyre vedtok 9. desember 2020, Byutviklingsstrategi for Trondheim med mål for areal og transportutviklingen i kommunen fram mot 2050. Her framgår det at eiendommen ligger i et område som skal videreutvikles og fortette bystrukturen, men ta vare på eksisterende karakter og sette hensynet til eksisterende bolig- og bymiljøer først.



Figur 6. Strategikart fra byutviklingsstrategien mot 2050. Rød stjerne viser planområdet.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging

Viktige mål vil være at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Statlige planretningslinjer for barns rettigheter i planleggingen

Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Regional plan for arealbruk 2022 - 2030

Regional plan for arealbruk handler om bærekraftig arealbruk i Trøndelag, og om at vi i fremtiden må forvalte arealene mer effektivt og på en mer miljø- og klimavennlig og attraktiv måte. Trøndelag skal kjennetegnes av en balansert utvikling med differensiert arealforvaltning som i all hovedsak bygger på dagens bosettingsmønster, men der samspillet mellom regionsentrene og lokalsentrene og bygdene rundt er en drivkraft for utviklingen av regionene i fylket.

Regionsentrene og lokalsentrene må utvikles slik at de blir mer tilgjengelige og attraktive for flere innbyggere. Vi må prioritere bokvalitet, gode levekår og nærnatur. Kjernen i utviklingen av Trøndelag ligger i våre naturgitte forutsetninger som vi må bruke til å skape fremtidig vekst. Alt på en slik måte at vi sparer matjord, vannmiljø, kulturmiljø og natur- og friluftslivsinteresser.

Byvekstavtalen 2019-2029.

Regjeringen har som mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Byvekstavtalene er et virkemiddel for å nå dette målet. Byvekstavtalen skal også bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettstedssentre.

ALTERNATIVER

0-alternativet for eiendommen er fortsatt virksomhet i tråd med gjeldende KPA 2012-2024 fra 2013.

Alternativ 1 er endret formål til bolig med tilhørende friområde og rekreasjonsareal langs med Nidelva. Utredningsalternativet tar utgangspunkt i at hele eiendommen foreslås til boligformål

og grønnstruktur.

Alternativ 2 er et alternativ hvor det bygges bolig innenfor området som er avsatt til næring i gjeldende KPA. Resterende areal videreføres som grøntareal i tråd med dagens situasjon.

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen vil det vurderes ulike måter for hvordan området kan utnyttes på en god og effektiv måte, selv om det ikke defineres egne utredningsalternativ.



Alternativ 0



Alternativ 1



Alternativ 2

UTREDNINGSTEMA

Hensikten med utredningene er å få oversikt over konsekvensene en gjennomføring av reguleringsplanen vil ha for de beslutningsrelevante temaene for eiendommen.

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Beskrivelsen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger.

I tabellen nedenfor angis hovedtemaene som skal konsekvensutredes, målsetninger for planarbeidet, hvilken metode som skal benyttes i utredningene, samt hvilke resultatdokument som skal foreligge ved innsendelse av reguleringsplanen.

Planprogrammet kunne inneholdt flere fagtema som eksempelvis kulturmiljø og landskap. Selv om temaene ikke defineres som egne utredningstema i planprogrammet, vil konsekvensene vurderes og beskrives i selve planforslaget. Landskapsmessige konsekvenser vil eksempelvis framgå av planforslaget gjennom de illustrasjonene som utarbeides, selv om det ikke er definert som et eget utredningstema i planprogrammet. Når det gjelder konsekvenser for omdisponering av næringsareal til boligformål vil dette belyses i planforslaget, selv om det ikke defineres som eget utredningstema i planprogrammet.

Når det gjelder metode for de ulike fagtema vil utredningene forholde seg til eksisterende kunnskap i form av tidligere utførte rapportarbeid, feltundersøkelser, overordnede planer osv. Influensområde for utredningene vil vurderes av de respektive fagutredninger, og da i forhold til hvilke konsekvenser planforslaget vil ha for sine omgivelser og nedslagsfelt.

Naturmangfold	
Mål	Kartlegging av naturmangfold i tilknytning til eiendommen. Naturmangfold vil omhandle biologisk-, landskapsmessig-, og geologisk mangfold. Fugler og vilt inngår også i utredningstemaet.
Utredningsbehov	Feltarbeid med registrering av eksisterende situasjon og redegjørelse for konsekvenser ved utbygging av eiendommen. Naturmangfold og geologisk mangfold skal vurderes etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven og vurderes i forhold til forvaltningsmålene for arter og økosystemer i §§ 4 og 5. Følgende skal utredes: • Effekten av tiltaket på arter og naturtyper • Den samla belastningen på naturmangfold • Alternative løsninger og plasseringer og avbøtende og kompenserende tiltak • Hvordan man skal styrke kantsonen langs elva og restaurere tilbake naturkvaliteter
Metode	Feltarbeid. Dokumentstudier av tidl. registreringer etter DN håndbok 13. Beskrivelse av lokalt viktige naturtyper. Naturtyper skal kartlegginges etter NIN Trua naturtyper og naturtyper som er leveområde for trua arter skal kartlegges etter Miljødirektorates instruks. Lokalt viktige naturtyper skal kartlegges etter NiN-systemet
Dokumentasjon	Rapport.

Vannmiljø	
Mål	Nidelva er et nasjonalt laksevassdrag, og konsekvenser som utbyggingen vil ha for laks må utredes.
Utredningsbehov	Få etablert kunnskap om den tilgrensende delen av Nidelva, slik at planforslaget ikke kommer i konflikt med og forstyrrer gyte- og leveområder for laks. Konsekvenser for

	utøvelse av fiske må også beskrives. Vurdering av tiltak for å hindre konflikter mellom ulike brukere av elva og kantsonen. Vurdere Nidelva sin tilstand i dag og om tiltaket vil påvirke elva.
Metode	Informasjonsinnhenting Feltarbeid Naturtyper i ferskvann kartlegges etter DN-håndbok 13
Dokumentasjon	Notat Bruk av bestemmelser som sikrer tiltak for å unngå avrenningsproblematikk fra anleggsperioden.

Friluftsliv	
Mål	Kartlegge dagens bruk av området i forhold til friluftsliv, og vurdere konsekvensene for den framtidige situasjonen.
Utredningsbehov	Registrering av folk sin bruk av området.
Metode	Innhente tilgjengelig statistikk for tursti, og registrere antall brukere av turstien gjennom telling. Innhente informasjon fra barnehage og skole for kunnskap om eksisterende bruk.
Dokumentasjon	Notat vedr. friluftsliv.

Forurensing	
Mål	Planlegge området på en slik måte at forurensning ikke forekommer, verken i anleggsfasen eller i permanent fsituasjon.
Utredningsbehov	Vurdering av luftforurensning herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy. Miljøteknisk undersøkelse av grunnen.
Metode	Dokumentstudium og prøvetaking. Støyutredning etter T-1442/21
Dokumentasjon	Støyrapport Miljøteknisk undersøkelse Bruk av bestemmelser Plan for bygge- og anleggsfasen

Nasjonale og internasjonale fastsatte miljømål	
Mål	Planlegge området på en miljømessig og bærekraftig måte med fokus på tema som grønne kvaliteter, ombruk av materialer og tilrettelegge for reiser med minst mulig bruk av privatbil.
Utredningsbehov	Vurdere planområdet opp mot nasjonale og internasjonale fastsatte miljømål.

	Klimagassberegning.
Metode	Dokumentstudium Bruk av Trondheim kommune sin klimaveileder og NS3720, Redegjøre for på hvilken måte planforslaget skal bidra til å nå målet om at all vekst i persontrafikk skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport.
Dokumentasjon	Notat Klimagassregnskap

Virkninger som følge av klimaendringer, som risiko for havstigningsnivå, storflom, flom og skred	
Mål	Planlegge området på en sikker og samfunnsmessig god måte, vurdert i forhold til forventede klimaendringer i år 2100.
Utredningsbehov	Vurdere planområdet i forhold til klimaprognoser, flom, skred, herunder geotekniske undersøkelser. Nidelvas 10-års flom må utredes. Utredning av overvannshåndtering og blågrønne løsninger. Utrede om tiltaket medfører erosjonssikringstiltak og om dette vil berøre elva og/eller kantvegetasjon.
Metode	Feltarbeid / grunnarbeid Analyse og vurderinger
Dokumentasjon	Notat Geoteknisk rapport og vurderingsnotat Notat om 10 års-flom

Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	
Mål	Utrede transportbehov for planområdet, samt energiforbruk og energiløsninger. Prosjektet planlegges for å oppnå høy grad av energieffektivitet, miljøvennlige energiløsninger og tilrettelegging for at transportbehovet i minst mulig grad blir med privatbil.
Utredningsbehov	Redegjøre konsekvensene av de definerte alternativene. Dokumentere eksisterende- og framtidig trafikksituasjon i området, og ulike transportformer.
Metode	Trafikkanalyse som beskriver turproduksjon, trafikkavvikling og framkommelighet for framtidig situasjon, og vurdere dette mot eksisterende situasjon. Gjøres for bil, gange, sykkel og kollektivtransport. Utredning av energiforbruk. Dokumentstudium. Vurderinger.

Dokumentasjon	Trafikkrapport Notat

Arkitektonisk og estetisk utforming, utrykk og kvalitet	
Mål	Redegjøre for hvordan området planlegges: plangrep, volumoppbygging, uttrykk og kvalitet.
Utredningsbehov	**Illustrasjonsm**ateriale som viser og redegjør for de valgene som gjøres i planområdet. • Hvordan forholder ny bebyggelse seg til omkringliggende bebyggelsesstruktur? • Hvordan kan planen sikre en varig arkitektur? • Hvilke byggehøyder er akseptable? Hvilke visuelle virkninger har nytt tiltak fra viktige standpunkter i landskapet? Hvilken visuell virkning har nytt tiltak med tanke på siktlinjer og utsikt for omkringliggende nabo er?
Metode	Faglige vurderinger Stedsanalyse som beskriver: • Eksisterende situasjon • Landskap og stedets historie • Kommunikasjon og målpunkt • Bo- og levevilkår • Prosjektets plassering i omgivelsene
Dokumentasjon	Illustrasjonsmateriale; illustrasjonsplan, gateoppriss, snitt, perspektiv, 3D-illustrasjoner, nær- og fjernvirkninger Stedsanalyse Bestemmelser som sikrer kvaliteter i området Sol- og skyggeanalyser

ROS

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det i henhold til pbl. § 4-3 gjennomføres en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) for planområdet. Dette gjennomføres også for dette planforslaget. ROS-analysen utarbeides etter DSB sin veileder fra 2017. Analysen skal dokumentere hvordan trinnene i ROS-analysen er ivaretatt og beskrive eventuelle tiltak for å redusere risiko og sårbarhet. Analysen skal inneholde en kildeliste.

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Prosess og frister

Foreløpig forslag til framdriftsplan for planlegging av Leirfossvegen 71 framgår av tabellen nedenfor. Det vil være mulig å komme med innspill til planarbeidet i to høringsfaser, markert med grønt under.

	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023
Planprogram		☆			

Konsekvensutredning					
Reguleringsplan 1.behandling				☆	
Reguleringsplan 2.behandling					☆

	Høringsperiode 6 uker
	Arbeidsperiode
☆	Vedtak

Det legges opp til normal medvirkningsprosess i samsvar med Trondheim kommune sin veileder for utarbeidelse av private planforslag. Dette innebærer at det sendes informasjon om planforslaget i forbindelse med igangsetting av planarbeid. Det vil også vurderes samrådsmøte underveis for private naboer og for offentlige instanser. I tillegg vil det i forbindelse med offentlig ettersyn av reguleringsplanen sendes et informativt planmateriale på høring. Det vil også tilbys egne møter med grupper eller enkeltpersoner som har et ønske om å få nærmere informasjon om planarbeidet.

Det planlegges eget møte med TOFA (Trondheim Omland Fiskeadministrasjon) som er en ideell organisasjon uten økonomiske formål, med friluftsliv og sportsfiske som arbeidsområde. Det vil også tas initiativ til et eget møte med Statkraft med tanke på brukerorganisasjon av Nidelva og den tilhørende elvebredden. Det vil også avholdes egne møter med de nærmeste naboene til planområdet.

Medvirkning for barn- og unge er mest aktuelt i forbindelse med utredningstema «friluftsliv». Dette kartlegges gjennom registrering av eksisterende bruk i området. I tillegg vil det tas kontakt med barnehage i nærområdet og Nidarvoll barneskole, for å innhente informasjon om hvordan de evt. benytter området i dag

IKOMMNE MERKNADER OG ENDRING AV PLANPROGRAM ETTER HØRING

Kunngjøring og varsel om oppstart av planarbeidet samt høring av planprogrammet ble gjort i perioden 13. juni til 19. august. Det kom 11 innspill. En oppsummering av innspillene med forslagsstillers kommentarer ligger vedlagt.

Gnr./bnr. 92/92/92/93,92/86,92/58, som er private boligeiendommer, tas ut av planområdet etter innspill ved høringen. Nullalternativet er endret til gjeldende status for KPA istedenfor gjeldende reguleringsplan, og det er foreslått to ulike alternativer til boligutbygging.

AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Planprogrammet gir et godt grunnlag for en god planprosess, med nødvendige utredninger og medvirkning.

Link til forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven:
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854

Link til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd:
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-4-3#KAPITTEL_2-4-3

Trondheim kommune

Saksframlegg

Detaljregulering av Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104 m.fl., r20220007, fastsetting av planprogram

Arkivsaksnr.: 21/1866 (136663/22)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet fastsetter planprogram for detaljregulering av Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104 m.fl., datert 31.10.2022 og vist i vedlegg 1.

Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.

Bakgrunn

Forslag til planprogram er utarbeidet av Byggherrerådgiveren AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Leirfossvegen AS.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for endring av arealbruken for Leirfossvegen 71 fra næringsformål og grønnstruktur til boligformål og grønnstruktur.

Planområdet omfatter eiendommene med gnr./bnr. 92/104, 92/103 som eies av Leirfossvegen AS, 92/4, 92/4 som eies av Statkraft energi AS og 92/39, 92/137, 92/570, 92/100,75/24, 92/101, 85/105, 85/99 som eies av Trondheim kommune. Planområdets størrelse er på ca. 62 daa.

Planen skal konsekvensutredes fordi det foreslås et nytt boligområde som ikke er i samsvar med overordnet plan, jamfør Forskrift om konsekvensutredning § 6 punkt b. og forskriftens vedlegg 1 punkt 25.

Tidligere vedtak

Saken har vært lagt frem i bygningsrådet to ganger for å avklare prinsipielle rammer.

Sak i bygningsrådet 25.08.2021, PS 172/21 vedtak:
"Bygningsrådet vedtar at det kan igangsettes detaljregulering av Leirfossvegen 71, med det formål å omregulere fra næringsformål til boligformål. Tomten grenser ikke opp til annet næringsareal. Omregulering til boligformål vil derfor ikke påvirke omgjøring av annet næringsareal. Tomten er omslynget av Nidelven og har svært gode naturkvaliteter. Det tilsier at den kan brukes som boligeiendom, slik at flere får mulighet til å oppleve naturverdiene. Det forutsettes at omregulering ivaretar naturmangfoldet i og ved Nidelven, og Nidelvstien."

Sak i bygningsrådet 16.11.2021, PS 308/21 vedtak:
"Bygningsrådet ønsker å presisere at igangsetting av detaljplanlegging omfatter eiendommene gnr./bnr. 92/103, 92/104 og 92/160, samt tilgrensende arealer mot Nidelva og Leirfossvegen. Det

presiseres for ordens skyld at bygningsrådet er positive til å omregulere til byggeområde boligbebyggelse og grønnstruktur, på annen måte enn slik eiendommene er avsatt i KPA (eksisterende næringsformål og ny grønnstruktur) fra 2013."

Forholdet til overordnede planer

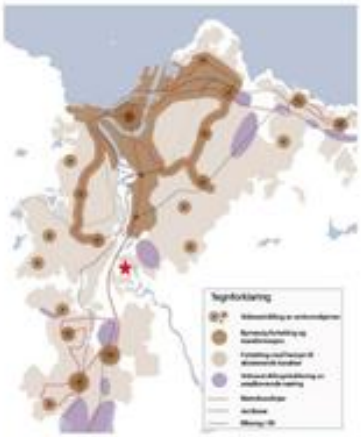
Kommuneplanens arealdel

Området er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) avsatt til næringsformål, se figur 1. I tillegg er nordøstre deler av tomta og kantsonen mot Nidelva avsatt til grønnstruktur.

Tomta ligger innenfor bestemmelsesområde Nidelvkorridoren. I Nidelvkorridoren er det et byggeforbud i et belte på 100 meter. I byggeområder skal det legges vekt på å sikre friområder og naturelementer som sammenhengende grønnstruktur for nærmiljøet og hvor forbindelser til friområder langs elva må opprettholdes og videreutvikles.



Figur 1: KPA



Figur 2: Kart byutviklingsstrategien for Trondheim, planområdet markert med stjerne

Gjeldende reguleringsplan

Området omfattes av r1011b regulerings- og bebyggelsesplan for Lerøyen m.fl., vedtatt 3.2.1966. Foreslått planområde er stort sett regulert til industri.

Byutviklingsstrategien

Trondheim bystyre vedtok 9. desember 2020, Byutviklingsstrategi for Trondheim med mål for areal og transportutviklingen i kommunen fram mot 2050. Her framgår det at eiendommen ligger i et område for fortetting med hensyn til eksiterende karakter. Det er de deler av de eksisterende byggeområder i Trondheim og Klæbu som ikke har et like godt utgangspunkt for en hverdag uten bruk av bil. Disse områdene bør likevel videreutvikles og fortettes, men med noe lavere tetthet og uten å endre områdenes karakter. Hensynet til eksisterende bomiljøer bør settes høyt.

Behov for utredninger

Følgende tema foreslås utredet i konsekvensutredningen:

- Naturmangfold

- Vannmiljø
- Friluftsliv
- Forurensning – for anleggsfasen og permanent situasjon
- Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
- Virkninger som følge av klimaendringer – flom, skred, geoteknikk, overvannshåndtering m.m
- Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Øvrige tema beskrives i planbeskrivelsen. I planprogrammet er det gitt en kort begrunnelse for utredningsbehovet, omfanget av utredningen og hvilken metodikk som skal benyttes ved utredning.

Alternativer som vil bli vurdert

Det vil bli vurdert tre alternativer i forbindelse med konsekvensutredningen.

Nullalternativet
Nullalternativet for eiendommen er fortsatt virksomhet i tråd med gjeldende KPA 2012-2024, dvs næring og grønnstruktur.

Alternativ 1
Alternativ 1 er endret formål til bolig med tilhørende friområde og rekreasjonsareal langs Nidelva. Utredningsalternativet tar utgangspunkt i at hele eiendommen foreslås til boligformål og grønnstruktur.

Alternativ 2
Alternativ 2 er et alternativ hvor det bygges bolig bare innenfor området som er avsatt til næring i gjeldende KPA. Resterende areal videreføres som grøntareal i tråd med dagens situasjon.



Nullalternativet



Alternativ 1



Alternativ 2

Planprosessen

Utarbeidelse av planforslag og konsekvensutredning vil skje på bakgrunn av fastsatt planprogram. Forslag til reguleringsplan vil deretter bli politisk behandlet og lagt ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Etter høringsperioden vil innspillene bli vurdert og planforslaget eventuelt revidert, før det sendes til politisk sluttbehandling. Medvirkning legges opp i samsvar med plan- og

bygningsloven, samt forskrift om konsekvensutredninger.

Det planlegges egne møter for medvirkning med TOFA (Trondheim Omland Fiskeadministrasjon), Statkraft, nærmeste naboer samt kontakt med barnehage og Nidarvoll skole for å innhente informasjon om bruk av området for friluftsliv i dag.

Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring

Varsel om oppstart og planprogram ble gjort i perioden 13.06.2022-19.08.2022. Det er kommet inn 11 innspill. En oppsummering av merknadene med forslagsstillers kommentarer ligger vedlagt.

Gnr./bnr. 92/92/92/93,92/86,92/58 som er private boligeiendommer, tas ut av planområdet etter innspill ved høringen. Nullalternativet er endret til gjeldende status for KPA istedenfor gjeldende reguleringsplan, og det er foreslått to ulike alternativer til boligutbygging.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Planprogrammet legger opp til et utrednings- og medvirkningsopplegg som vil belyse de temaene som er aktuelle for reguleringsplanen. Det er samsvar mellom hvilke utredningstema planprogrammet tar med og de temaene Kommunedirektøren og høringspartene har ment er viktig i planprosessen. Utredningene som er planlagt vil gi et godt beslutningsgrunnlag for videre arealbruk i det aktuelle området. Kommunedirektøren anbefaler at forslaget til planprogram fastsettes.

Kommunedirektøren i Trondheim, 07.11.2022

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

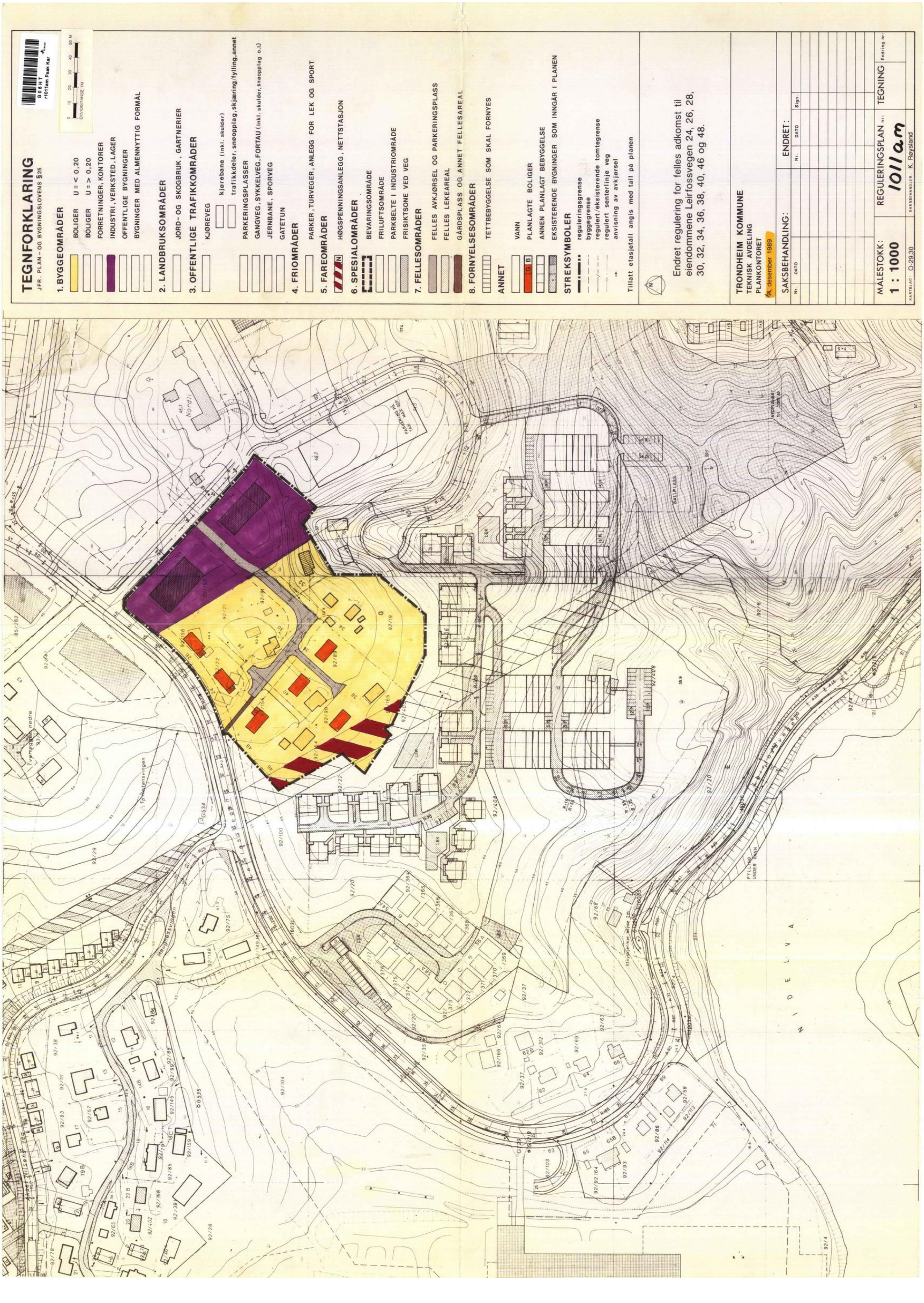
Ragna Fagerli
byplansjef

Mona Presthus
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

Vedlegg 1: Planprogram
Vedlegg 2: Forslagstillers sammendrag og kommentarer til merknadene


TEGNFORKLARING
JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER U = < 0,20
BOLIGER U = > 0,20
FORRETNINGER, KONTORER
INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
OFFENTLIGE BYGNINGER
BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
kjørebane (inkl. skulder)
trafikkdeler, snøopplag, skjæring/fylling, annet
PARKERINGSPLASSER
GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l)
JERNBANE, SPORVEG
GATETUN
4. FRIOMRÅDER
PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT
5. FAREOMRÅDER
HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON
6. SPESIALOMRÅDER
BEVARINGSOMRÅDE
FRILUFTSOMRÅDE
PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
FRISIKTSONE VED VEG
7. FELLESOMRÅDER
FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
FELLES LEKEAREAL
GÅRDSPLASS OG ANNET FELLESAREAL
8. FORNYELSESOMRÅDER
TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES
ANNET
VANN
PLANLAGTE BOLIGER
ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
STREKSYMBOLER
reguleringsgrense
byggegrense
regulert/eksisterende tomtegrense
regulert senterlinje veg
anvisning av avkjørsel
Tillatt etasjetall angis med tall på planen
Endret regulering for felles adkomst til eiendommene Leirfossvegen 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 46 og 48.
TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
14. desember 1989
SAKSBEHANDLING:
ENDRET:
MÅLESTOKK:
1 : 1000
REGULERINGSPLAN nr:
1011am
TEGNING
SAKSBEHANDLER: K. Røysland
KARTBLAD: O-29,30
EKVIDISTANSE 1M
NIDELVA
BALLPLASS
Nordli

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sagvegen 12 7038 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

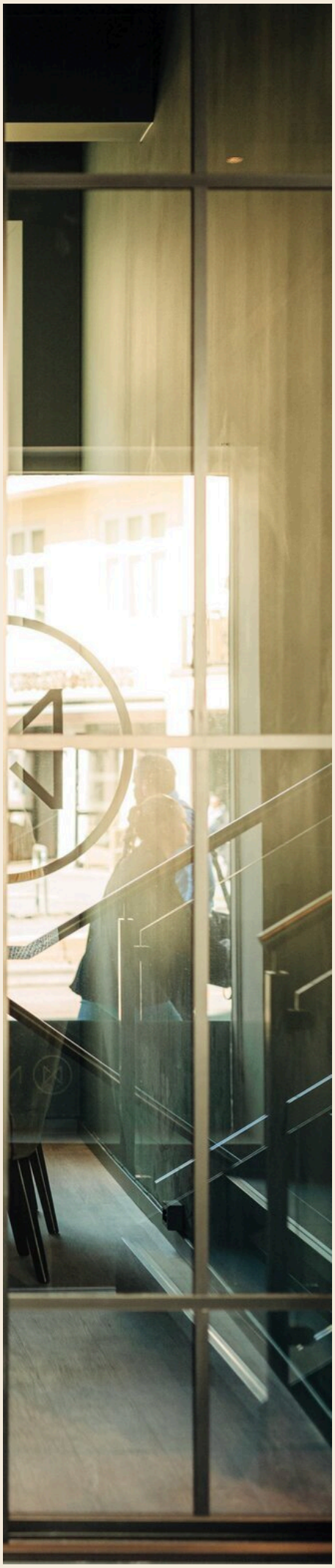
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Teiggrensepunkt	Mast	Skap
Masteomriss	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Skjerm	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Byggetiltak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

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0106/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sagvegen 12 7038 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 92, bnr 470 (ideell andel 1/7) / Gnr 92, bnr 90 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Petter Westermann

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Midtbyen Eiendomsmegling AS
p.westermann@nordvikbolig.no
965 13 690