



PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

PETER WANVIKS VEG 11A

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegninger

Kopi av byggesaker

Energiattest

Meglers verdivurdering

Servitutter

Situasjonsplan fradeling tomt

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale avgifter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Benum & Johansen	
Oppdragsnr.	
164251071	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bernt Harald Dybdahl	Stig Dybdahl

Gateadresse	
Peter Wanviks veg 11A	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7022

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Berit Helene Dybdahl

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if

Polise/avtalenr.

7239777

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renoverte hovedbadet i 2022
Arbeid utført av	Miljø-vvs as

Filer

[RENOVERING BAD \(PROSJEKTANBUD 02280\).pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bad renoveret og tilpasset bruk for eldre person
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lekkasje i garasjetak. Se eiendommens takst.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kun etter opplysninger fra takstmann. Har ikke sett det selv.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vært mus og rotter inne i kjeller hos tidligere eier.. Skadedyrselskap ble engasjert.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppdatert elektrisk anlegg på bad.
Arbeid utført av	Miljø-VVS as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har på ett eller annet tidspunkt fjernet fyllmasse fra kjeller. Tilsynelatende endret fra opprinnelige tegninger. Kjenner ikke detaljer rundt dette.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har ikke ferdigattest. Boligen er av eldre dato.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ligger ved privat vei. Kostnader til brøyting og vedlikehold via veifellesskap. Varmepumpe med jordvarme installert i 2018.

Dokumenter

BERIT HELENE DYBDAL VARMEPUMPE_(PROSJEKTANBUD_01847).pdf

Arvet etter min mor. Selgere har selv ikke bebodd eiendommen. Kun ryddet for salg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bernt Harald Dybdahl	efec1fce06edc539c1db39 da2518102e578c7869	21.08.2025 20:44:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Dybdahl	4b285b931bafb8e5e9857 5bd4c2eeeeb18238a3f	21.08.2025 12:29:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251071

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes
takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Peter Wanviks veg 11 A

7022 TRONDHEIM

5001/97/40/0/0/0

Rapportdato

13.08.2025

TG 0  1

TG 1  3

TG 2  10

TG 3  5

TG IU  0

PETER WANVIKS VEG 11 A - 5001/97/40/0/0/0

Befaring utført den 07.08.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no



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

Medlem av
NITO





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten 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.

PETER WANVIGS VEG 11 A - 5001/97/40/0/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking 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.

Det 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.

PETER WANVIKS VEG 11 A - 5001/97/40/0/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid 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 befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Peter Wanviks veg 11 A , 7022, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/97/40/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1965

Tomt: 2 236.90 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Bernt Harald Dybdahl, Stig Dybdahl

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på en etasje over kjeller. Oppført med støpt grunnmur. Hovedkonstruksjon i teglstein med antatt mellomliggende isolasjon. Flatt tak tekket med takfolie. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Etagensillet er et trebjelkelag.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i den stand som kan forventes med tanke på alder. Det vil være behov for tiltak på flere deler av boligen. Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Bad i 1.etasjen pusset opp etter en vannlekkasje i ca. 2017.

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

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

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

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

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom 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 begrensninger som rekkverk ol.

1.etasje

Primærrom 215 m ²	Sekundærrom 7 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 222 m ²	BTA 238 m ²
Beskrivelse primærrom Entré, 2 stuer, vaskerom, 2 bad, toalettrom, 4 soverom, omkleddingsrom, spisestue, kjøkken, gang, entrè.		Beskrivelse sekundærrom Bod	

Kjeller

Primærrom 32 m ²	Sekundærrom 95 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 127 m ²	BTA 140 m ²
Beskrivelse primærrom Gang/trapperom, kjellerstue, badstue.		Beskrivelse sekundærrom 7 boder, bod/teknisk-rom.	

Totalt areal

Primærrom 247 m ²	Sekundærrom 102 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 349 m ²	BTA 378 m ²
--	--	--	----------------------------------

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

1.etasje			
BRA-i 222 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, 2 stuer, vaskerom, 2 bad, toalettrom, 4 soverom, omkleddningsrom, spise- stue, kjøkken, gang, entrè, bod.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Kjeller			
BRA-i 127 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, kjellerstue, badstue, 7 boder, bod/teknisk-rom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Frittstående garasje			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 52 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Oppstillingsplasser, 3 boder.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Sum areal			
BRA-i 349 m ²	BRA-e 52 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 0 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 401 m ²			

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

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. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Drenering: Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Krypkjeller: Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. Det registreres en del treverk o.l som er lagret i kryperommet. Dette anbefales fjernet. For å sikre lav luftfuktighet i kryperommet anbefales installasjon av rotoravfukter.

Yttervegger / fasader: Yttervegger er oppført i teglstein som er malt innvendig og malt samt kledd med plater innvendig. Ved visuell kontroll av fasader ble det ikke registrert tegn til vesentlig skader utover normal elde og slitasje. Normal periodisk vedlikehold må påregnes. Det ble avdekket stedvis mye soltørking av liggende kledning på takutstikkene. Utskifting av kledning er påregnelig.

Takkonstruksjon: Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himlinger. Erfaringsmessig noe manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak for å sikre god lufting av takkonstruksjonen.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Eldre og utette sotluker i kjeller registreres. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

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

Toalett - 1.etasje : Rommet framstår som slitt og med behov for oppussing/renovering.

Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Det registreres en del slitasje på innredningen.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Vinduer / dører: Boligens vinduer er primært fra byggeåret og består i hovedsak av trevinduer med 2- glass. Vinduer fremstår som modne for utskifting. Enkelte vinduer har symptomer på punktering. Boligens ytterdører er modne for utskifting pga. alder og manglede isoleringsevne.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Taktekking og beslag: Tekkingen har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes. Det må påregnes nye beslag og ny tekking på hele taket.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Vaskerom - 1.etasje: Rommet har vinylbelegg på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Rommet er naturlig ventilert. Sluk i gulv. Rommet vurderes å være modent for oppussing/renovering.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - 1.etasje (Eldre bad): Rommet framstår med behov for renovering. Det er fuktopptrekk i våtromspanel og originalt soilsluk med mye korrosjon.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Frittstående garasje : Oppført med støpt gulv, hovedkonstruksjon i teglstein. Flat takkonstruksjon, tekket med membran. Det registreres stedvis fukmerker på taktro inne i garasjen. Dette kan være pga. svikt i tekkingen. Anbefaler omteking av taket. Utover dette ble det ikke registrert skader eller avvik utover normal elde og slitasje.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Boligen er et dødsbo som 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?

-

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens bruk samsvarer med godkjente tegninger for 1.etasjen. I kjelleren er det gravd ut større areal i ettertid som ikke framgår av tegningene i kommunens saksdokumenter.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

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

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

Nei



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:

Sparesteinsmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Stedvis enkelte riss i muren. Det ble ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige skader.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplust?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Levetid:



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



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

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Er krypkjelleren ventilert?

Nei

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Ja

Totalvurdering av krypkjeller**Kommentar:**

Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. Det registreres en del treverk o.l som er lagret i kryperommet. Dette anbefales fjernet. For å sikre lav luftfuktighet i kryperommet anbefales installasjon av rotoravfukter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

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

Teglstein, Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Stedvis sprekker og soltørking på liggende kledning på takutstikkene. Det registreres stedvis avflassende maling på teglfasader.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Yttervegger er oppført i teglstein som er malt innvendig og malt samt kledd med plater innvendig. Ved visuell kontroll av fasader ble det ikke registrert tegn til vesentlig skader utover normal elde og slitasje. Normal periodisk vedlikehold må påregnes. Det ble avdekket stedvis mye soltørking av liggende kledning på takutstikkene. Utskifting av kledning er påregnelig.

Levetid:



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



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

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Verandadører i tre med koblet glass. Isolerte ytterdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Ja

Kommentar:

Enkelte vinduer har symptomer på punkterte glass. Det registreres noe spekker i enkelte glass.

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Boligens vinduer er primært fra byggeåret og består i hovedsak av trevinduer med 2- glass. Vinduer fremstår som modne for utskifting. Enkelte vinduer har symptomer på punktering.

Boligens ytterdører er modne for utskiftning pga. alder og manglede isoleringsevne.

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.



Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.



Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.



Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.



Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

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

Takkonstruksjon:

Flatt tak

Inspisert fra:

Innvendig himling

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himlinger. Erfaringsmessig noe manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak for å sikre god lufting av takkonstruksjonen.



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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger antar at taket sist ble tekket om på slutten av 80-tallet.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takmembran

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

Ja

Kommentar:

Registreres en del værslitasje på gesimsbeslag og pipebeslag og luftehatte.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Det registreres mosedannelse på takoverbygg som går mellom garasje og inngangsparti.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Tekkingen har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes. Det må påregnes nye beslag og ny tekking på hele taket.

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

Levetid:



Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.



Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20-40 år.



Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.



Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og folierte plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble renoveret etter en vennlekkasje i ca. 2017.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater**TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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



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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:

Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

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

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

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

Nei

Kommentar:

Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.

PETER WANVIKS VEG 11 A - 5001/97/40/0/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

11

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, vurderer 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?

Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Ja

Kommentar:

Det er anmerkninger ifm manglende røykvarsling og en side av pipeløp gjengledd i kjeller.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Eldre og utette sotluker i kjeller registreres. 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.

PETER WANVIKS VEG 11 A - 5001/97/40/0/0/0



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

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

Nei

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

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

Det registreres en del slitasje på trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Levetid:

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

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



Totalvurdering

Kommentar:

Rommet har vinylbelegg på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Rommet er naturlig ventilert. Sluk i gulv. Rommet vurderes å være modent for oppussing/renovering.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000



Totalvurdering

Kommentar:

Rommet framstår med behov for renovering. Det er fuktopptrekk i våtromspanel og originalt soilsluk med mye korrosjon.

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

**Totalvurdering****Kommentar:**

Rommet framstår som slitt og med behov for oppussing/renovering.



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

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

Ja

Kommentar:

Stedvis bærer innredning av skader og slitasje.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk fungerte ikke på befaringsdagen.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skorg, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Komfyrvakt installert på platetopp. Automatisk vannstopper er ikke installert.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Det registreres en del slitasje på innredningen.

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 ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon 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?

Ja

Kommentar:

Lokale endringer ifm oppussing av bad i 1.etasjen. Installasjon av nytt system jordvarmepumpe med varme til radiatorer og tappevann i 2017.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vedovn

Varmepumpe

Vannbåren varme

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Dobbeltmantlet bereder på hhv. 240 og 110 liter, produsert i 2017 er installert bod/teknisk-rom i kjeller. Sikkerhetsventil er i tilknytning til sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Bod i 1.etasje

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Ukjent når innmat ble skiftet ut i sikringsskapet, men antas at mye ble skiftet ut ifm etablering av nytt varmepumpesystem med vannbåren varme til radiatorer og til tappevann.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

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?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

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

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Oppført med støpt gulv, hovedkonstruksjon i teglstein. Flat takkonstruksjon, tekket med membran. Det registreres stedvis fukmerker på taktro inne i garasjen. Dette kan være pga. svikt i tekkingen. Anbefaler omteking av taket. Utover dette ble det ikke registrert skader eller avvik utover normal elde og slitasje.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

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

Peter Wanviks veg 11A

Kjeller



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



Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	97	40	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	182336106	0	Tatt i bruk	Bolig	250	0	0	250

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7031205 Øst: 567699 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	01.06.1964	14.11.2002	
IG-Igangsettingstillatelse	01.07.1964	14.11.2002	
TB-Tatt i bruk	01.07.1965	14.11.2002	
EB-Endre bygningsdata	07.07.2022	07.07.2022	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	250	0	Kjøkken	1	1	Peter Wanviks veg 11A	97	40	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	225	0	225

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	25	0	25

Referanse

J-Journalnummer: 643/1964

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
--------------	------------	-----------	--------	---------------	-------------	--------------	-------------	--------------

Garasjeuthus anneks til bolig	182336114	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	53	53
Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk			
Nord: 7031193 Øst: 567682 System: EPSG:25832	Nei	0						
Energikilder	Oppvarming							
Bygningstatushistorikk	Dato		Registrertdato	Slettetdato				
RA-Rammetillatelse	10.06.1964		14.11.2002					
IG-Igangsettingstillatelse	10.07.1964		14.11.2002					
TB-Tatt i bruk	10.07.1964		14.11.2002					
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt	
1	Hovedetasje	0	0	0	0	53	53	
Referanse								
J-Journalnummer: 643/1964								

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

J.-nr.

643/64

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 ~~Stord~~ TRONDHEIM

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på g.nr. b.nr.

Petter Wanviks veg 11 (A-4)

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

INEBOLIG.

Sak nr.	Behandlet
64063	- 1. JUL 1964
BYGNINGSRÅD	

TRONDHEIM den 12/6 1964

Byggherre: Olge Klein

(egenhändig underskrift.)

Adresse: Osloveien 30

Anmelder: Ark. MNAL Aksel Garmo,

Adresse: Tors veg 15 c,

Ansvarshavende:

Tilsettes senere.

Adresse:

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

Tomtens størrelse 3504 m²Eldre bebyggelses areal --- m²Nye bygningers areal 225 + (63) = 288 m²
(garasje)

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

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamente-
ring:

(Se dept. forskrifter kap. 2-4)

Fjell over hele tomten med tynt jordlag over.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Hovedledning i gate

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

Se sit. plan

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen

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

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 arbeider-
vernloven skal vedlegges)

Nei

§ § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Se sit. plan

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:

(Se dept. forskrifter kap. 29, 35-37.)

nei

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

Se plan

§ 66, passus 3. Sökkelfremspring:

Nei

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

(Se dept. forskrifter kap. 24.)

Nei

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

ingen

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

Nei

§ § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Se sit. plan.

§ § 80 og 81.

Grunnmur (materialer og utførelse, isolasjon):

(Forskr. kap. 9)

§ § 104 og 105.

Vegger (materialer og konstruksjon, isolasjon):

(Forskr. kap. 5)

regnet fra utsiden;

$\frac{1}{2}$ steins forblending, 2 cm luftrom . $\frac{1}{4}$ " asfalt-
impr. plate 2"x4" bindingsverk m/10 cm steinull, diff.tet
papp, innvendig kledning.

Forskr. kapt. 25, 26 Etasjeskillere (materialer, konstruksjon, isolasjon):

Vegger 10 cm steinull

BTELKELAG 2"x8"

golv og tak 15 "

§ 86.

Taktekning:

(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Papp (3 lag)

§ § 89—93.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1—6 og kap. 34. § 3, punkt 3.)

90 cm bredde, stigning 18 : 26.

§ § 101 og 107.

Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:

(Se dept. forskrifter kap. 17—30.)

oljefyr.

§ § 104—106.

Etasjehøyde, rommenes gulvflate og lysareal:

250 Se plan for areal og lysareal

§ 108.

Rom for vask og tørking av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

Se plan med vaskerom og boder i kjeller.

§ 109.

Klosetter: 3 stk.

§ 148.

Innhegning:

Eventuellt hekk mot syd.

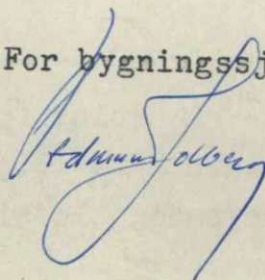
Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Sendes Boligrådmannen til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 1. sept. 1964

For bygningssjefen.



Br.nr.

G.nr.

Bygningsrådets møte

den 1/7-64

Sak nr. 64/699

Matr.nr. 11, Petter Wanviks v

Situasjonskart og byggemelding fra Olga Klein på enebolig.

Innstilling:

Ad. Situasjonskartet:

Petter Wanviks vei er privat opparbeidet og godkjennes som midlertidig adkomst. Før byggetillatelse blir gitt må formannskapet dispensasjon fra vedtekt til bygningslovens § 48,1 innhentes. Dispensasjon anbefales under henvisning til byingeniørkontorets påtegning på situasjonskartet. Tomta kan tilknyttes offentlig kloakk- og vannledninger gjennom private fællesledninger, lagt av A/S Graa-kalbanen.

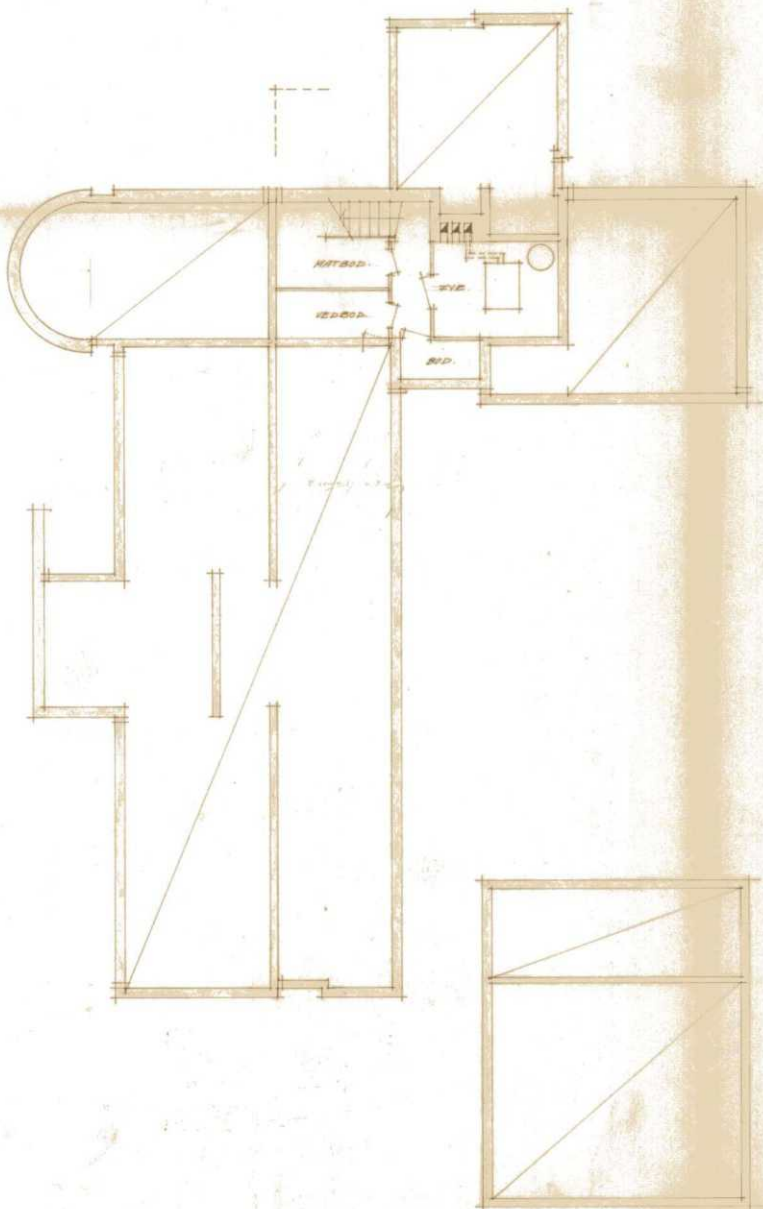
Ad. Byggemeldingen:

Huset tillates plasert som vist på kopi av situasjonskartet. Garasjeplaseringen godkjennes. Garasjen skal innvendig i vegger og tak ha brannherdig kledning av minst klasse B-15. Den skal ha støpt gulv og må luftes forskriftsmessig ved gulv og tak. Gulv under u-utgravd del av kjeller må gies god gjennomlufting.

Oljefyringsanlegg må anmeldes særskilt.

Byggetillatelse er betinget av bestemmelsene i cirkulærets avsnitt A, pkt. 1. Byggherren må videre rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B og C, pkt. 14 og 25.

På tomten hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.



Sak nr.	Behandlet
640699	-1. JUL 1964
BYGNINGSRÅD	

Bygn. nr. 13 JUN 1964
169

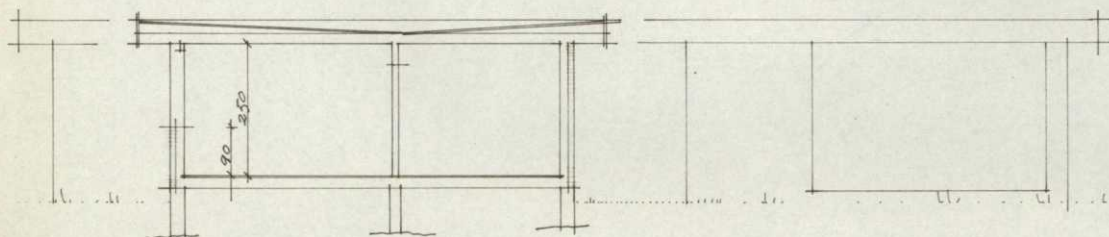
BYGNINGSRÅD
BYGNINGSRÅD

BYGNINGSRÅD

09-006

AKSEL GARMO
ARKITEKT M. N. A. L.

Sak nr.	Behandlet
640600	- 1. JUL 1964
BYGNINGSRÅD	



SNITT 47. SOVEFLOY.

643/
64

ENEBOLIG FOR
OLGA OG LEIF KLEIN
PÅ PETTER WANNVIGS VEG, A 4.

SNITT 1:700

09-008

TRONDHEIM 23.4.64.

AKSEL GARMO
ARKITEKT M.N.A.L.

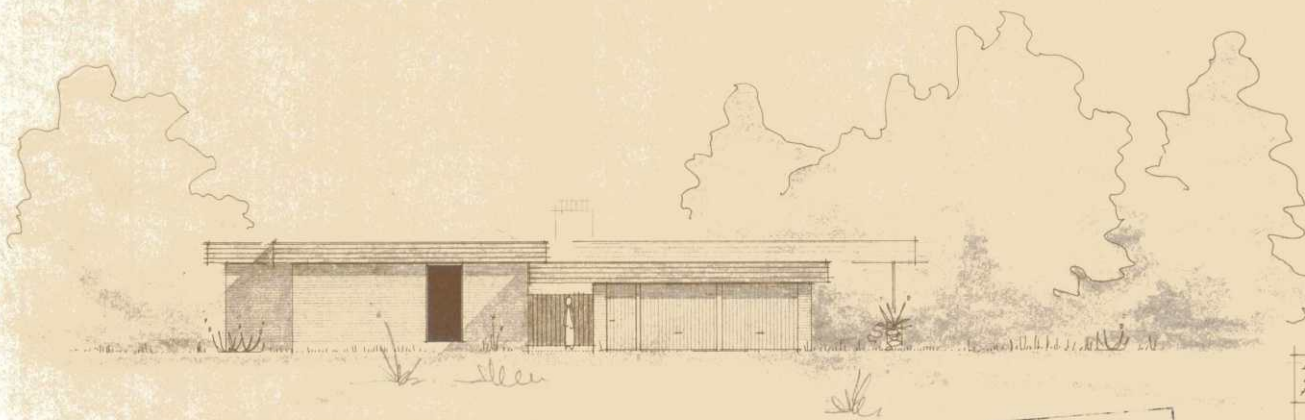


FRONT NOT USED

Byggn.	Byggn.
6406	- 1. JUL 1964
BYGNINGSRÅD	

13 JUN 1964
Byggn. nr. 6406

INERBILIGT FÖR
BILAR OG LITTE GLENN
IN DETTE HANDELSTILBUD
FRAMME NORD 1:100
09-009
TEKNOLOGIEN 23-4 64
AKSEL GARMO
ARKITEKT M.H.A.L.



TRAILER NOT HERE

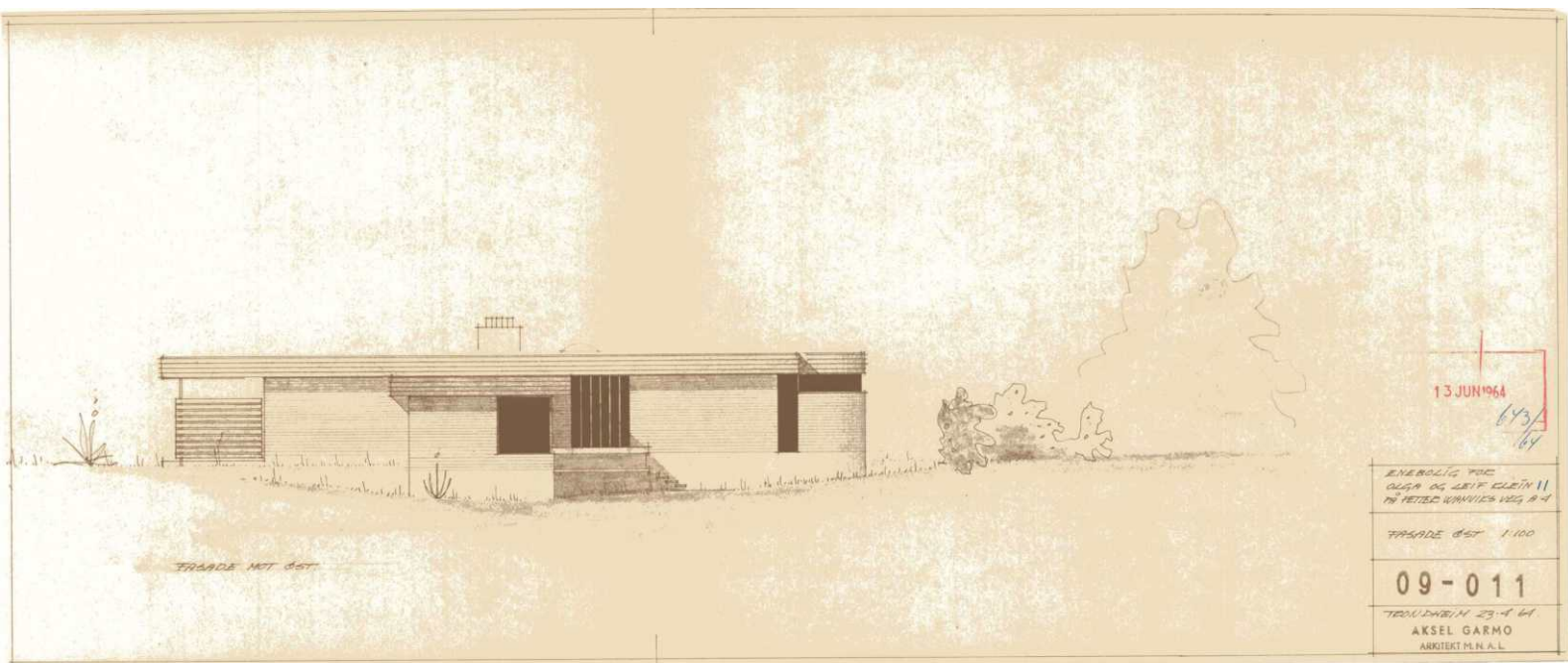


ENERGILIGT FOR
SAGA OG LITTE KLEIN
PÅ PETTE HANDELSSKAP

TRAILER NOT HERE

09-012

TEGNET AV 23-4-64
AKSEL GARMO
ARKITEKT M.N.A.L.



13 JUN 1964

64/64

ENERGILIG FOR
OLGA OG LEIF KLEIN II
PÅ FETTER KUNNINGS VEG 8-4

FASADE ØST 1:100

09-011

TERMINAL 23-4-64
AKSEL GARMO
ARKITEKT M.H.A.L.

Arkiv nr.	Byggesaks nr.
0406	- L. A. 196
BYGNINGSFAL	

13 JUN 1964
Bygn. mod. nr. 643/164

ENSERVIK 700
BAGA AV JETTER ELEVEN 11
PÅ PETER KJØNVIKES LØS 0-4

FRASIDE SVD 1/100

09-010
TENDRINGSN 23-4 64
AKSEL GARMO
ARKITEKT M. N. A. L.





TRONDHEIM KOMMUNE

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

Faktura/sak nr.: MB 0373/89
Referansenr.: T/04502/89

M E L D I N G O M M I N D R E
B Y G G E A R B E I D E R : 0 1

Dybdahl Berit
Peter Wanviks veg 11

7022 TRONDHEIM

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

Trondheim 12.09.89

BYGGESTED : PETER WANVIKS VEG 11

G.nr.00097 Br.nr. 0040

BYGGHERRE : Dybdahl Berit

Deres melding om mindre byggearbeid, j.fr. plan-og bygningslovens
§ 86a, er mottatt 25.08.89.

Arbeidets art: MUR MED GJERDE

Byggets art : NYBYGG

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte
naboer og at byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene.
Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontoll kan bli utført på vanlig måte av byggekonsrollør.

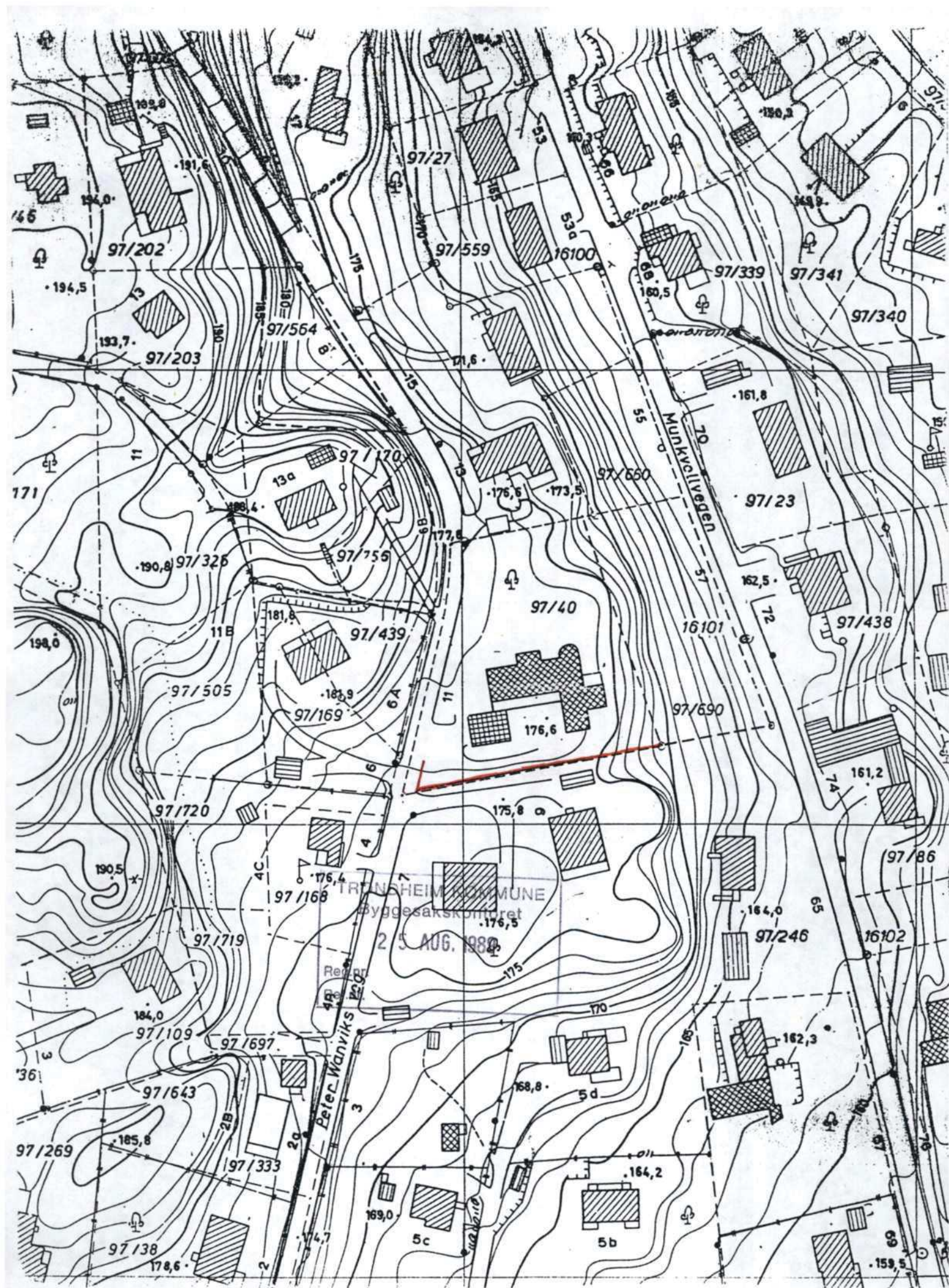
Innbetalingsblankett for gebyr på kr. 365,00 følger vedlagt og
må betales innen 14 dager. Inneholder fakturaen gebyr for utstikking,
må dette bestilles hos Byggesakskontoret før arbeidet settes i gang.

BYGGESAKSKONTORET

.....
.....
.....

Saken er behandlet av: Halldor S. Amundsen

Se vedlagte orientering om byggherrens ansvar for byggearbeidets
lovlighet.



.4502/89



Trondheim kommune

Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004

Telefon

Utskriftsdato: 30.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50011000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 97 **Bruksnr.:** 40

Adresse: Peter Wanviks veg 11A, 7022 TRONDHEIM

Referanse: 164251071

8656612

Merknad

Finner ingen godkjente attester i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv.

[FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.](#)

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998

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

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

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010

Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

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

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

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

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

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010

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

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak

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

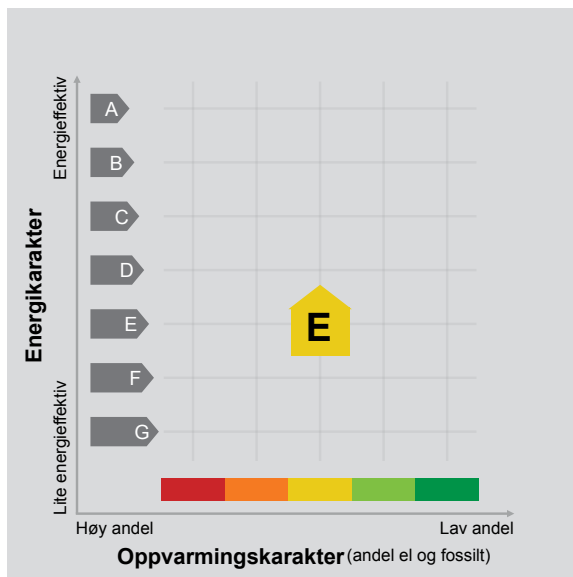
Relevant lovverk

[Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest](#)
[Byggesaksforskriften \(SAK10\) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak](#)

ENERGIATTEST



Adresse	Peter Wanviks veg 11A
Postnummer	7022
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	182336106
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154406
Dato	13.08.2025



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

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

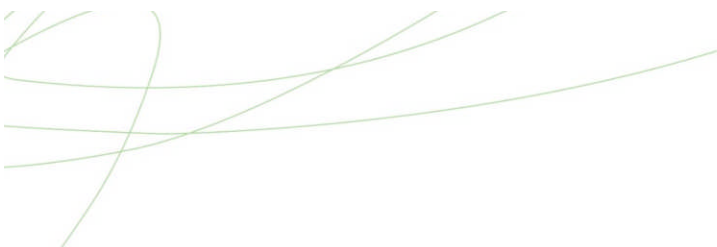
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	349
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

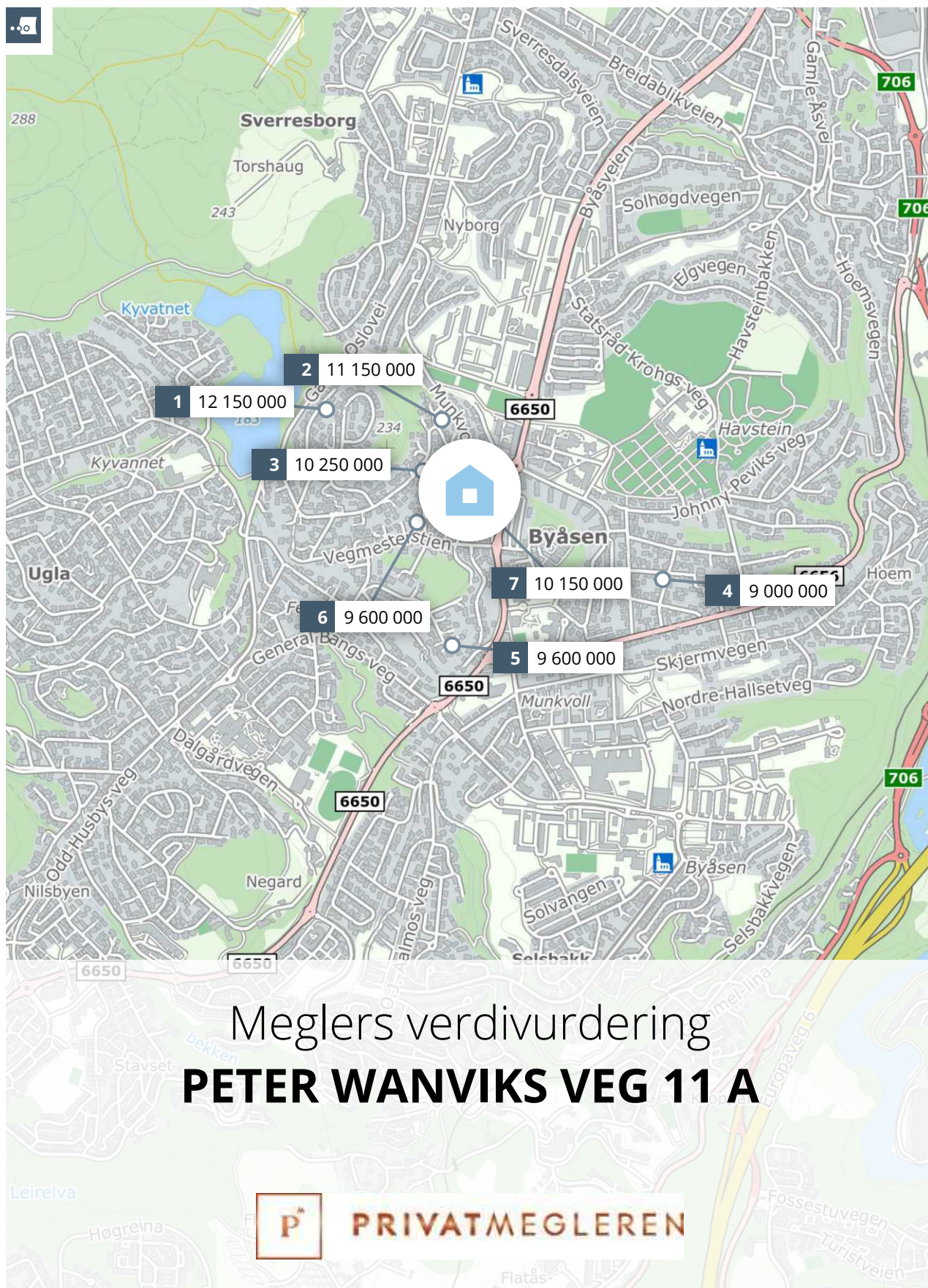
Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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.



Rapport utført av Benum & Johansen den 02.09.2025

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Peter Wanviks veg 11 A, 7022 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 97 BNR 40 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS KLEIVA

Verdivurdert til
13 490 000
- 13 490 000 38 653
Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	349 m²	52 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt	1 468 m²					
Byggeår	1965					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1
P Parkering 🔥 Peis 🏠 Innredet kjeller	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Brønnes veg 23 331 m² 1979 931 m² 4 sov	03.05.2025	12 150 000	12 150 000	0	12 150 000	36 707
2 Peter Wanviks veg 27 A 204 m² 1997 1 027 m² 5 sov	12.01.2024	11 390 000	11 150 000	0	11 150 000	54 657
3 William Farres veg 6 D 204 m² 2016 410 m² 4 sov	25.03.2025	10 750 000	10 250 000	0	10 250 000	50 245
4 Per Lykkes veg 9 235 m² 1956 470 m² 3 sov	29.11.2024	9 000 000	9 000 000	0	9 000 000	38 298
5 Øvre Ferstadveg 18 293 m² 1995 581 m² 5 sov	28.01.2025	9 950 000	9 600 000	0	9 600 000	32 765
6 William Farres veg 2 224 m² 1949 838 m² 4 sov	08.05.2024	9 500 000	9 600 000	0	9 600 000	42 857
7 Munkvollvegen 65 A 248 m² 1965 1 178 m² 7 sov	22.03.2024	10 750 000	10 150 000	0	10 150 000	40 927

Arkitekttegnet atriumhus med panoramautsikt. Skjermet og solrik hage. Dobbelgarasje. Stor tomt.

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

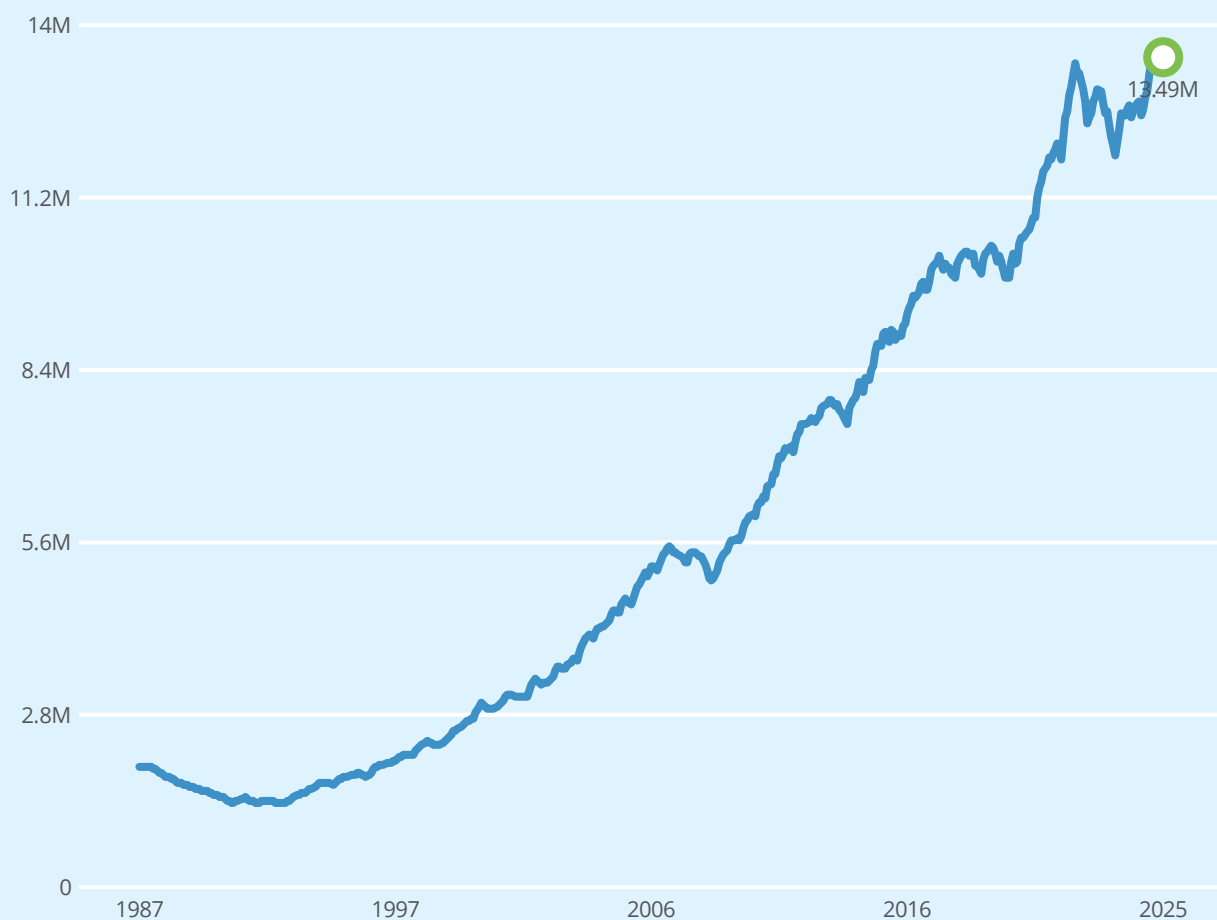
PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,



som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verddivurdering Prisindeks Endring av eiendom

- 1 Enebolig
- 2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
01.07.1988		01.07.1988	-	2 500 000	-	2 500 000	3

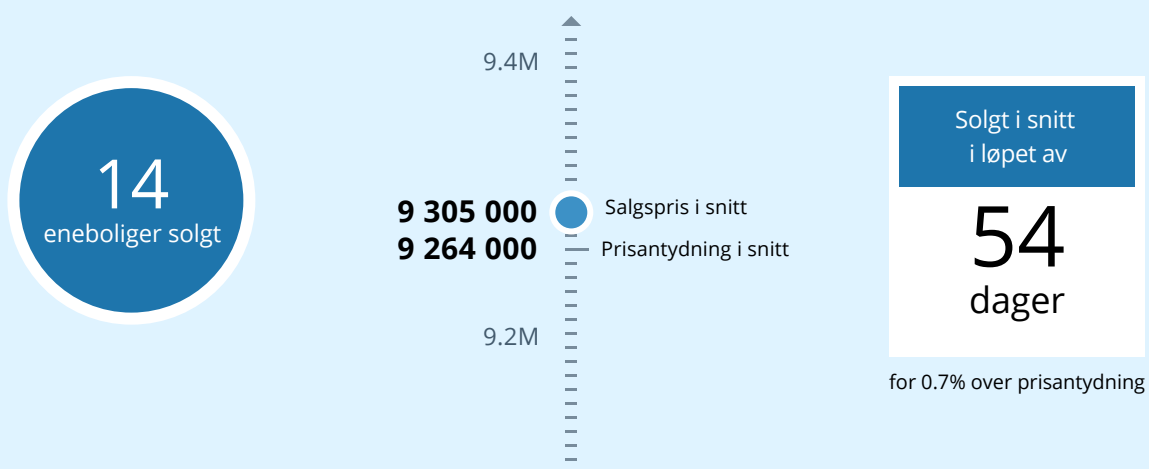
- 3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Tomten er under fradeling og eiendommen har behov for totalrenovering.



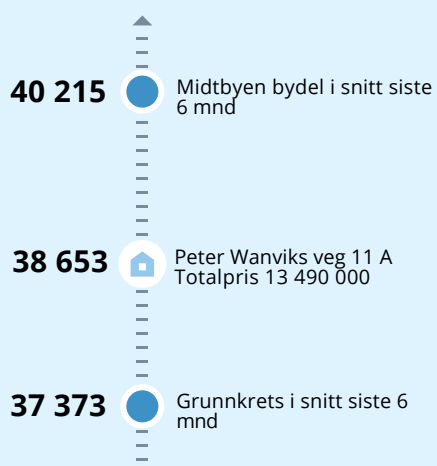
Eneboliger til salgs i 7022 TRONDHEIM nå



Eneboliger solgt i 7022 TRONDHEIM siste 6 mnd



Analyse m²-priser





AGRAFF ARKITEKTUR AS

Olav Tryggvasons gate 19
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Bård Buseth

Saksnummer
DELE-25/82198
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Per Arne Hamre

Dato
03.09.2025

Peter Wanviks veg 11A, godkjent fradeling

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 97/40/0/0
Hjemmelshaver: Stig Dybdahl
Innsender: AGRAFF ARKITEKTUR AS
Forhåndskonferanse: 01.07.2025

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner opprettelse av ny grunneiendom på 770 m² på gnr/bnr 97/40. Den nye matrikkelenheten skal brukes til boligformål.

Eiendomsdannelsen er vist på kart i målestokk 1:500, merket Trondheim kommune og datert 01.09.2025.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2, jf. 20-1 første ledd bokstav m og 26-1.

Byggesakskontoret godkjenner avkjørsel fra kommunal veg til eiendommen, jf. vegloven § 40.

Mindre justeringer av delegrensen på grunn av terrengmessige eller andre forhold kan gjøres under oppmålingsforretningen.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bård Buseth
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Peter Wanviks veg 11 a, vedtakskart

Kopimottaker: ENHET FOR KART OG ARKITEKTUR
Peter Scheie Karlsaune
Kathrine Koren Bjertnæs
Øystein Bakke Larsen
Bernt Harald Dybdahl
Stig Dybdahl

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 01.08.2025. Søknaden er supplert 21.08.2025.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søker som er nevnt i matrikkellova § 9, kan søke om tillatelse til å opprette ny grunneiendom m.m., jf. plan- og bygningsloven § 21-2 sjette ledd. Søknaden har underskrift av hjemmelshaver, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav a.

Søknaden gjelder deling av grunneiendom.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025.
Eiendommen er vist som byggesone 3.

Eiendommen er ikke omfattet av reguleringsplan.

Delingen er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det foreligger ingen reguleringsplan for området.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du/dere selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det har kommet følgende merknader:

Øystein Bakke Larsen, eier av Peter Wanviks veg 13**A. Veikapasitet og trafikksikkerhet**

Peter Wanviks vei har allerede svært begrenset kapasitet. Veien er smal, uten mulighet for to biler å passere samtidig, og alle møter mellom biler må skje ved innkjøringene til eiendommene. Krysset mellom Peter Wanviks vei og Vegmesterstien er uoversiktlig, smalt og særlig utfordrende for myke trafikanter, inkludert barn. Økt biltrafikk som følge av nye boliger vil forverre situasjonen.

Fra krysset med Vegmesterstien er det ca 90 meter til første mulighet for møtende trafikk, noe som ofte fører til krevende situasjoner i krysset som ligger der Vegmesterstien er brattest. Dette problemet forsterkes om vinteren, da brattheten i Vegmesterstien skaper vanskelige kjøreforhold. Det er flere ganger pr vinter utforkjøringer ifm. dette krysset. Sommerstid hindres sikt i stor grad av trær/busker - eiendommene som ligger i krysset tilhører gatene ovenfor og nedenfor og har ikke egne insentiver til å rydde.

Vi er særlig bekymret for sikkerheten til myke trafikanter, spesielt barn, i krysset. Vi mener at trafikksituasjonen må vurderes nøye før en eventuell godkjenning av nye boliger, spesielt hvis det er tenkt flere enheter.

B. Begrensning i antall boenheter

Dersom fradeling av tomten godkjennes uten betydelige utbedringer av Peter Wanviks vei, mener vi at det maksimalt bør tillates én ny boenhet for å minimere økt belastning på veien og sikre trafikksikkerheten.

C. Skader på veien

Peter Wanviks vei har blitt betydelig skadet av tungtrafikk i forbindelse med tidligere utbygginger. Vi mener at nye utbyggingsprosjekter må påregne engangssum til veilaget som ledd i slitasje/skader som følge av anleggsvirksomhet.

D. Veilag og vintervedlikehold

Vi gjør oppmerksom på at Peter Wanviks vei forvaltes av et veilag, og at kommunen ikke skal stå for vintervedlikehold av veien. Nye enheter vil således påføre de andre boligeierne i gata økte kostnader til vedlikehold.

Vi ber om at disse forholdene blir grundig vurdert i forbindelse med søknaden om fradeling av boligtomt.

Kathrine Koren Bjertnæs, eier av Munkvollvegen 57**Merknad til nabovarselet:**

Vi er i mot utbyggingen. Storhaugen er ment å ha grønne lunger og er en av grunnene til at vi har valgt området. Barn og unge trenger å se grønt. Det er masse familier i området. Det må finnes grenser for fortetning. Den smale veien kombinert med bygging vil utgjøre risiko for barn som går til skole og barn som leker, og også forringe området generelt.

Når det gjelder mitt eget hus, utgjør trærne på området bak en helhet, og opplevelsen av å bo der vil ikke bli den samme. Bygging vil bli svært forstyrrende. Vi har soveromsvindu mot baksiden og jeg har hjemmekontor. Er i tillegg svært bekymret for at grunnen skal rase ut. Det løsner stein i fra skråningen som huset er bygget på bak opp mot grønt området. Foreslår at kommunen gjør en befaring og at den lille grønne lungen får stå. Det er også et rådyr tråkk og grevling hi der. Naturen trenger vi beholde og et fokus på helhet og på fellesskapets beste for området og nabolaget som ligger så nærme Byåsen barneskole med mange familier og småbarnsfamilier. Mener forslag til utbygging ikke er bærekraftig.

Peter Scheie Karlsaune, eier av Peter Wanviks veg 5 b

Vi mener at Peter Wanviks veg er på kapasitet allerede. Veien er smal og det er ikke plass til to biler i bredden. Alle møter mellom to biler må skje ved innkjøringene til eiendommene. Krysset der Vegmesterstien og Peter Wanviks veg møtes er uoversiktlig og smalt. Det er allerede et dårlig kryss for myke trafikanter. Mer biltrafikk til eiendommene vil gjøre denne situasjonen verre. Fra krysset med Vegmesterstien er det 94 meter til første mulighet for møtende trafikk i Peter Wanviks veg. Dette fører ofte til møtesituasjoner i krysset der Vegmesterstien er på sitt bratteste. Vær oppmerksom på at Vegmesterstien er bratt, og dette kommer ikke godt fram på kart og av bilder. Særlig vinterstid fører det til vanskelige situasjoner.

Vi er også bekymret for sikkerheten i krysset for myke trafikanter og særlig barn. Dette bør være med i vurderingen om å godkjenne flere boliger i Peter Wanviks veg.

Dersom man skal tillate fradeling uten vesentlig utbedring av Peter Wanviks veg, mener vi det må godkjennes maksimalt én boenhet - altså enebolig uten utleie - for å begrense trafikkøkningen på veien.

Veien har tatt stor skade av tungtrafikk i forbindelse med utbygginger de siste årene. Vi mener nye utbygginger må stå for forebyggende tiltak og oppretting av skader på veien.

Vi gjør ellers oppmerksom på at det er et veilag og at kommunen ikke skal fortsette vintervedlikehold.

I en eventuell byggeperiode med tungtrafikk, ønsker vi sikkerhetstiltak i krysset Peter Wanviks veg-Vegmesterstien.

Søkers tilsva**Kommentarer til merknader.**

Vi har her samlet våre kommentarer til merknader fra naboene under:

Veikapasitet

Det påpekes at Peter Wanviks veg...

- Har begrenset kapasitet.
- Er smal og ikke tilrettelagt for møtende trafikk.
- I krysset med Vegmesterstien er utfordrende med geometri, bratthet og dårlig sikt
- Krevende for myke trafikanter.
- Holder generelt dårlig standard.

Vi har gjort en opptelling av antall boenheter som sogner til Peter Wanviks veg og kommet frem til at det er 50-65 boenheter som naturlig bruker veien frem til sin eiendom. To nye boliger på den omsøkte eiendommen vil dermed medføre en økt trafikkbelastning på 3-4%. Vi kan ikke se at dette er en økning som medfører drastisk endring i trafikkmengden og som endrer trafikksituasjonen.

De utfordrende trafikkforholdene bør heller adresseres på generell basis uavhengig av denne delesøknaden.

Slitasje på veien i byggeperioden.

Ved en utbygging i den skalaen vi her snakker om, vil det være svært begrenset tungtransport. Dersom det skal legges føringer for trafikkavvikling under utbygging, vil dette skje i forbindelse med søknad om rammesøknad eller igangsettingssøknad.

Hvorvidt det skal gjennomføres reparasjon av vei ved skade/slitasje eller gjøres forebyggende tiltak, vil dette være et privatrettslig forhold mellom utbygger og veilaget og kan ikke ha betydning for godkjenning av delesøknaden.

Det er et godt innspill å legge tyngre trafikk til tidspunkt der det medfører minst mulig ulempe for beboerne i strøket. Det vil bli lagt en plan for å beskytte omgivelsene i bygge- og anleggsperioden når den kommer.

Slitasje på veien i byggeperioden.

Ved en utbygging i den skalaen vi her snakker om, vil det være svært begrenset tungtransport. Dersom det skal legges føringer for trafikkavvikling under utbygging, vil dette skje i forbindelse med søknad om rammesøknad eller igangsettingssøknad.

Hvorvidt det skal gjennomføres reparasjon av vei ved skade/slitasje eller gjøres forebyggende tiltak, vil dette være et privatrettslig forhold mellom utbygger og veilaget og kan ikke ha betydning for godkjenning av delesøknaden.

Det er et godt innspill å legge tyngre trafikk til tidspunkt der det medfører minst mulig ulempe for beboerne i strøket. Det vil bli lagt en plan for å beskytte omgivelsene i bygge- og anleggsperioden når den kommer.

Veglag og vintervedlikehold

Det bemerkes at *"Nye enheter vil således påføre de andre boligeierne i gata økte kostnader til vedlikehold."*

Dette kan medføre riktighet selv om vi ikke helt kan se at en til to nye boenheter gir markant kostnadsøkning for veilaget. Vår erfaring er snarere at flere enheter fører til at kostnadene med vedlikehold av veien blir mindre pr. enhet, fordi kostnadene deles med flere.

Dette er et privatrettslig forhold og, etter vårt syn, ikke til hinder for å godkjenne delesøknaden. Eierne av nye boliger vil naturlig bli medlemmer av veglaget og bidra økonomisk på lik linje med alle andre.

Innspill om begrenset utbygging på eiendommen.

Denne søknaden gjelder kun deling av eiendommen. Hvor mange boenheter som skal oppføres er ennå ikke vurdert, men dette skal avklares i forbindelse med en søknad om rammetillatelse med tilhørende nabovarsling. Spørsmål om utbyggingsvolum er altså ikke relevant for denne søknaden.

Vegetasjon og grønt i området.

Eiendommen er privat eiendom, ikke offentlig grøntområde, og kan dermed ikke regnes som en grønn lunge for området. Det ligger ikke inne noen overordna føringer for bevaring av vegetasjon på eiendommen. Vi mener vegetasjonen som er der i dag ikke har en naturverdi som er til hinder for utvikling av eiendommen. Når det er sagt, vil det selvsagt være ønskelig ved en fremtidig utvikling å bevare trær og vegetasjon som bidrar til det grønne inntrykket av området og som er i samsvar med kommunens satsning på blågrønn faktor.

Rasfare i skråning mot øst.

Ved en søknad om rammetillatelse vil det gjennomføres en geoteknisk vurdering, så dette forholdet vil bli faglig ivaretatt senere.

Vilttråkk

Vi kan ikke se at det er registrert vilttråkk over eiendommen. Utvikling av eiendommen vil heller ikke nødvendigvis forhindre at dyr kan ferdes gjennom området. Grevling er ikke en fredet dyreart (ofte tvert imot i tettbygde strøk), og den må eventuelt finne et nytt sted å bo.

Støy i byggetiden

Støy fra byggeplass vil naturligvis kunne skje i perioder, men støyende aktivitet vil være begrenset til kortere perioder. Forhold rundt dette er regulert i forurensningsloven og naboloven som selvsagt vil bli etterfulgt.

Vår oppsummering.

Etter en grundig gjennomgang av merknadene fra naboene kan vi ikke se at det har kommet frem noe som er til hinder for å godkjenne delesøknaden. Noen av momentene vil dog måtte adresseres ved en fremtidig søknad om rammetillatelse. Merknadene fra naboer vil hjelpe oss til å utvikle et bedre prosjekt i neste omgang.

Det påpekes igjen at denne søknaden kun omhandler deling av eiendom. Lengre frem i tid vil det sendes inn en søknad om rammetillatelse der flere av momentene i merknadene vil måtte avklares. Det som skal vurderes i denne omgang er hvorvidt eiendommen er byggbar og kvalifiserer for deling:

- Det byggbare arealet på tomte er stort nok for fradeling (over 70m²).
- Det er enkel påkobling til vann og avløp.
- Det er mulig å legge en avkjøring til Peter Wanviks veg som oppfyller krav til siktlinjer og geometri. I forhåndskonferanse ble det avklart at avkjørselssøknad avklares i forbindelse med søknad om rammetillatelse. (Skisse av avkjørsel i verste posisjon vedlegges).

Med bakgrunn i innsendt søknad og vår gjennomgang av nabomerknader, ber vi om at søknad om deling av eiendom blir godkjent.

Byggesakskontorets kommentar

Omsøkt deling er i tråd med KPA. Fra bestemmelse § 23 hitsettes:

Byggesone 2 og 3 skal videreutvikles som områder for boliger med innslag av næring, og nødvendig areal til tjenesteyting og idrett.

KPA bestemmelse § 22 ivaretar nabolaget i byggeperioden og sier:

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før arbeidet kan igangsettes. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I bygge- og anleggsfasen skal det være god framkommelighet, trafiksikkerhet og orienterbarhet for gående, syklende og kollektivtransport.

Det er ikke viltinteresser på eiendommen. Geoteknikk vil bli ivaretatt i byggesaken.

Vurdering av søknaden

Opprettelse av ny grunneiendom må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrifter eller planer. Opprettelse eller endring av eiendom må heller ikke gjøres på en slik måte at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering. Når søknaden er fullstendig skal kommunen gi tillatelse, dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Byggesakskontoret vurderer parsellen som søkes som fradelt som bebyggbar i henhold til plan- og bygningsloven § 26-1 ut i fra følgende forhold:

- Parsellen har god størrelse og arrondering. Selv om østlige del er noe støyutsatt (gul sone) og bratt, er det nok plass til bebyggelse, parkering og uterom
- Det er ikke påvist kvikkleire på eiendommen eller andre geotekniske utfordringer
- Omsøkt adkomst kommer i yttersving ved starten på sving. Siktforholdene vil være tilfredsstillende forutsatt at vegetasjon fjernes i frisikttrekanten.

Bebyggelse

Plassering, høyde og volum for bebyggelse er ikke vurdert i denne behandlingen. Bebyggelsen vil bli vurdert i byggesaken.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden.

Arkitekturstrategi for Trondheim

Byggesakskontoret minner om Trondheim kommunes [arkitekturstrategi](#).

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**Gebyrer og avgifter**

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-8-4-1 Opprettelse av ny grunneiendom

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager

- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

— Eksisterende eiendomsgrense ny(e) matrikkelenhet(er)
— Ny godkjent eiendomsgrense



Kartplan (x,y): Euref89 - UTM 32

Høydereferanse: NN2000

målestokk 1:500

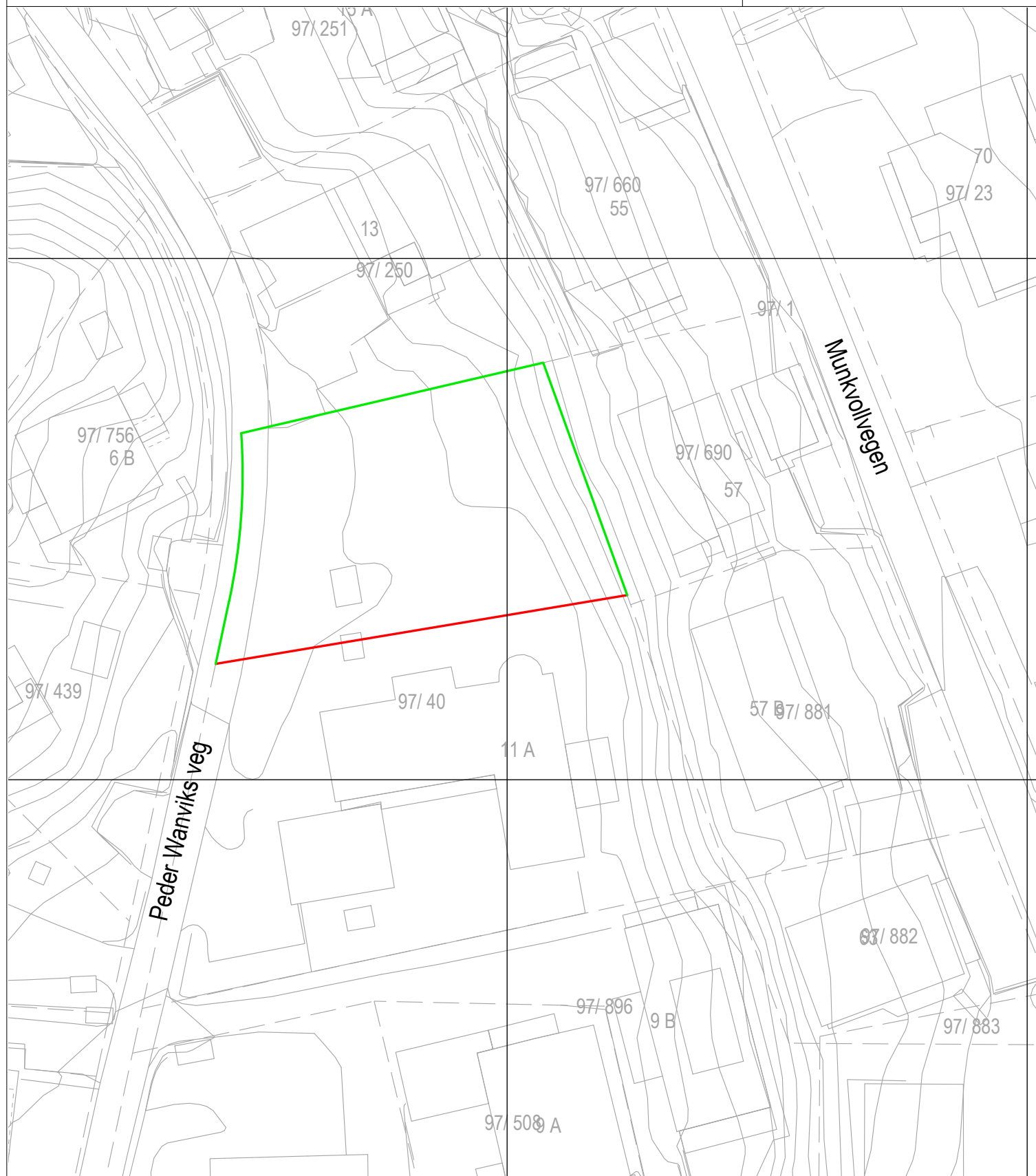
KOMMUNENS SAKSNR: Dele 25/81781, TkSak: 25/23564

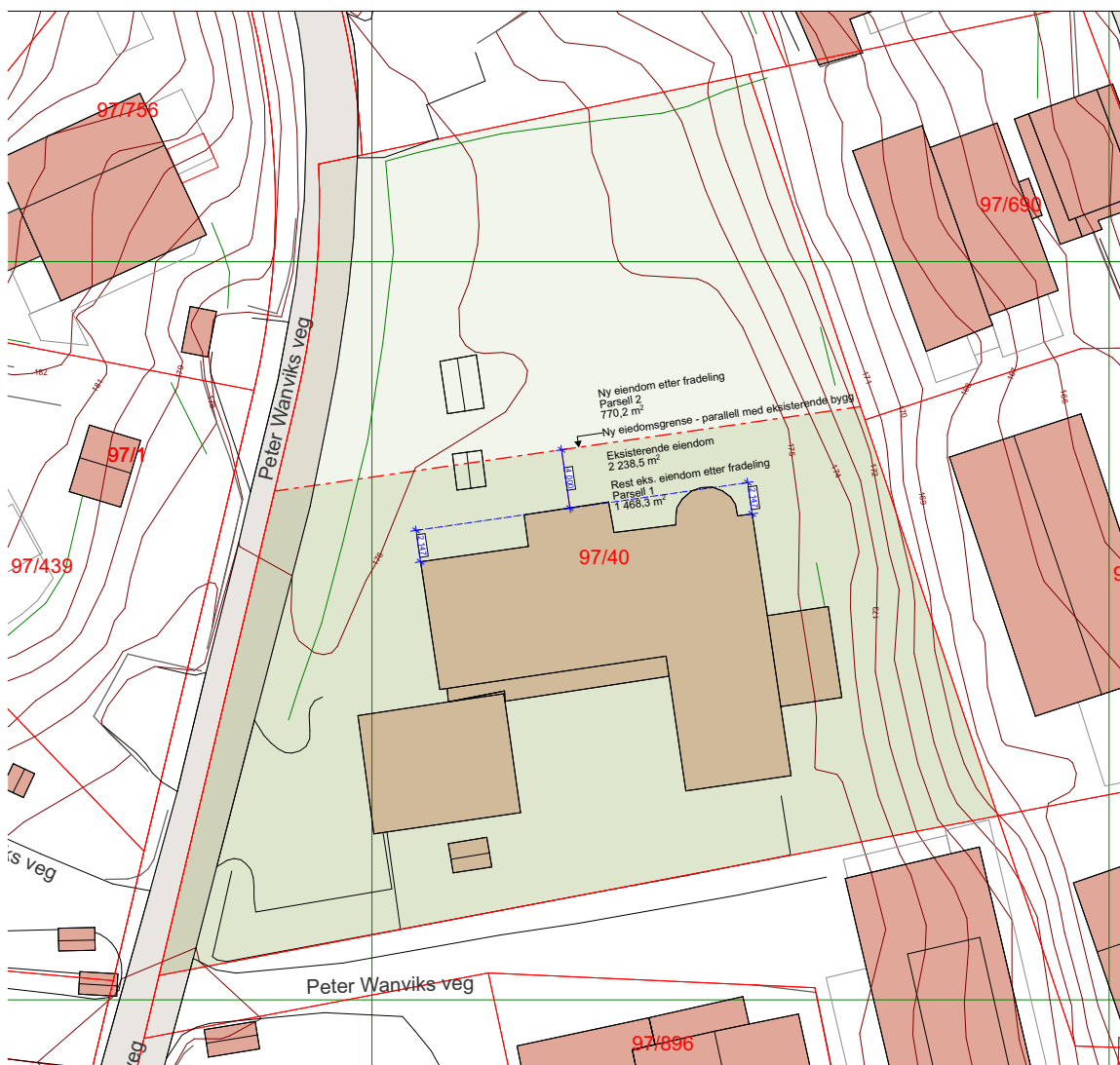
Kartdato: 01.09.2025

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret



Peter Wanviks veg 11A





Stig Dybdahl
Peter Wanviks veg 11A

Peter Vanviks veg 11A, 7022 Trondheim
Gnr. 97, Bnr. 40

Delesøknað

Koordinater lokalt nullpunkt
Østlig:
Nordlig:

Lokaliseringsfigur



Situasjonsplan

A10-02 01.08.2025 -

25049 mål: 1:250 (A3)

Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

[illegible]



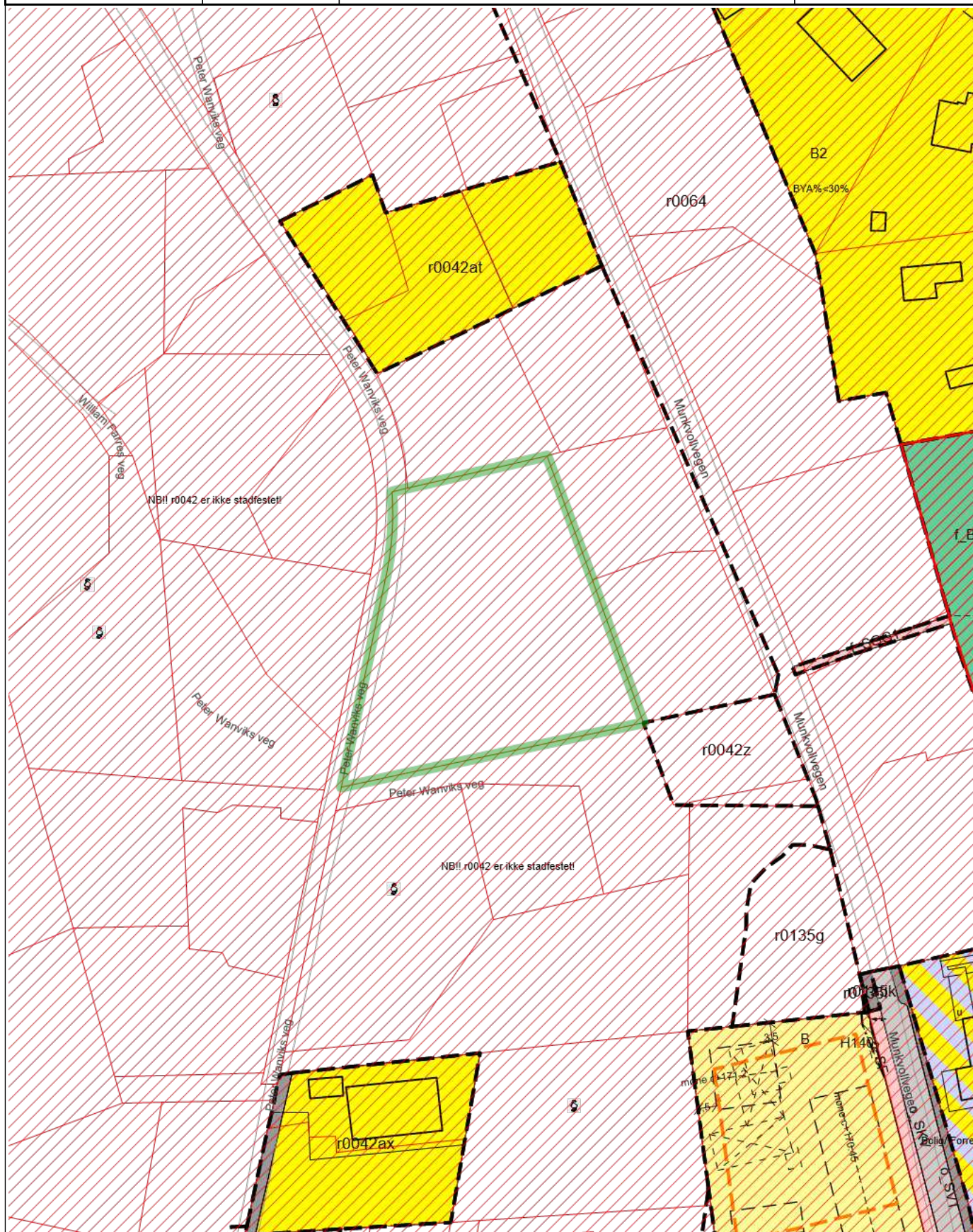
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Peter Wanviks veg 11A 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Regulert parkeringsfelt
	Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde		Bolig
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Bolig/Forretning		RpBestemmelseOmråde		Frisikt
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Renovasjonsanlegg		Uteoppholdsareal
	Kjøreveg		Fortau		Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		RpFormålGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Parkeringshus/-anlegg		



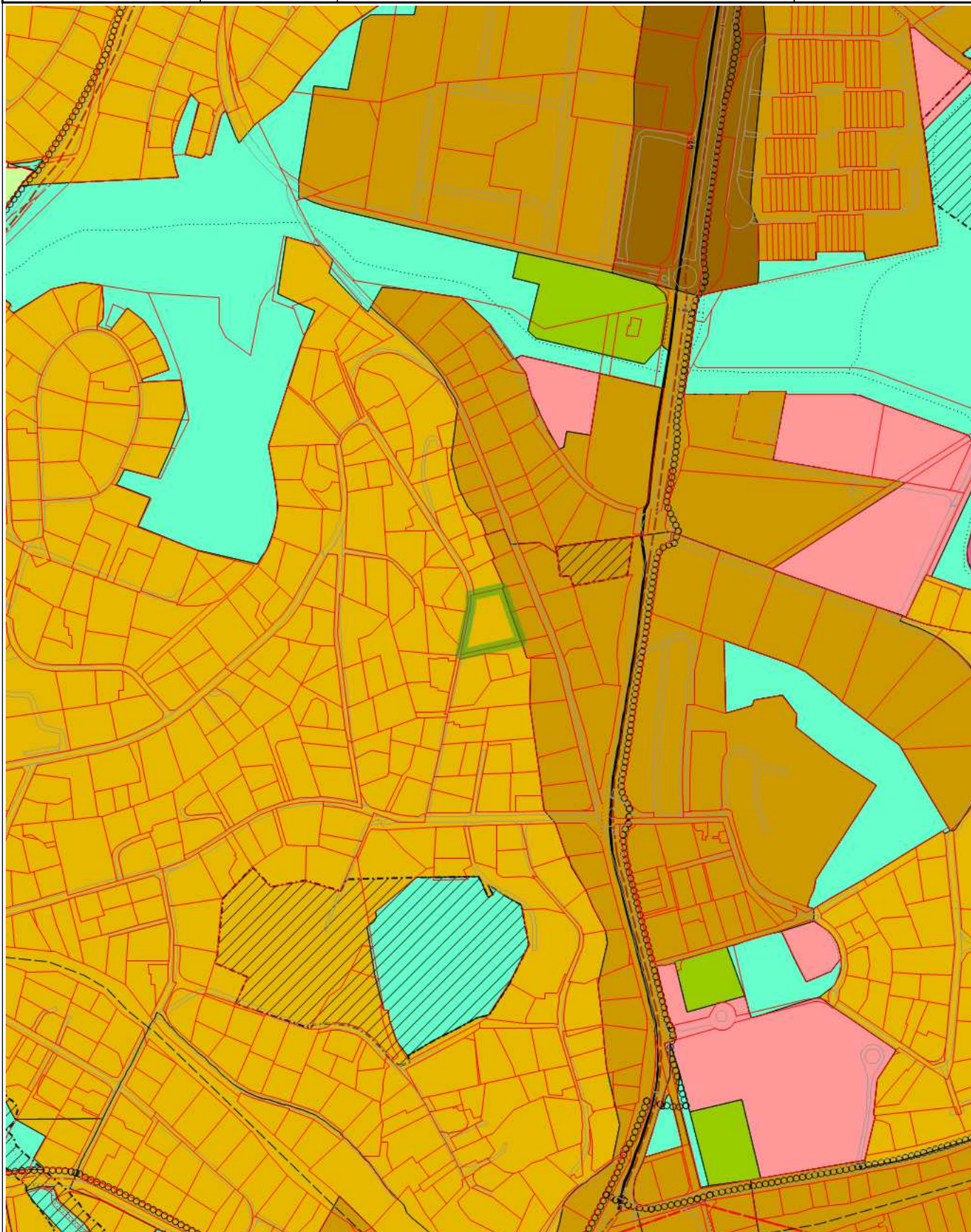
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Peter Wanviks veg 11A 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Hensyn friluftsliv (marka)
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - marka
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Sporveg
	Kollektivtrase		Framtidig kollektivtrase		Hovedveg
	Framtidig hovedveg tunnel		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Idrettsanlegg		Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur
	LNFR				



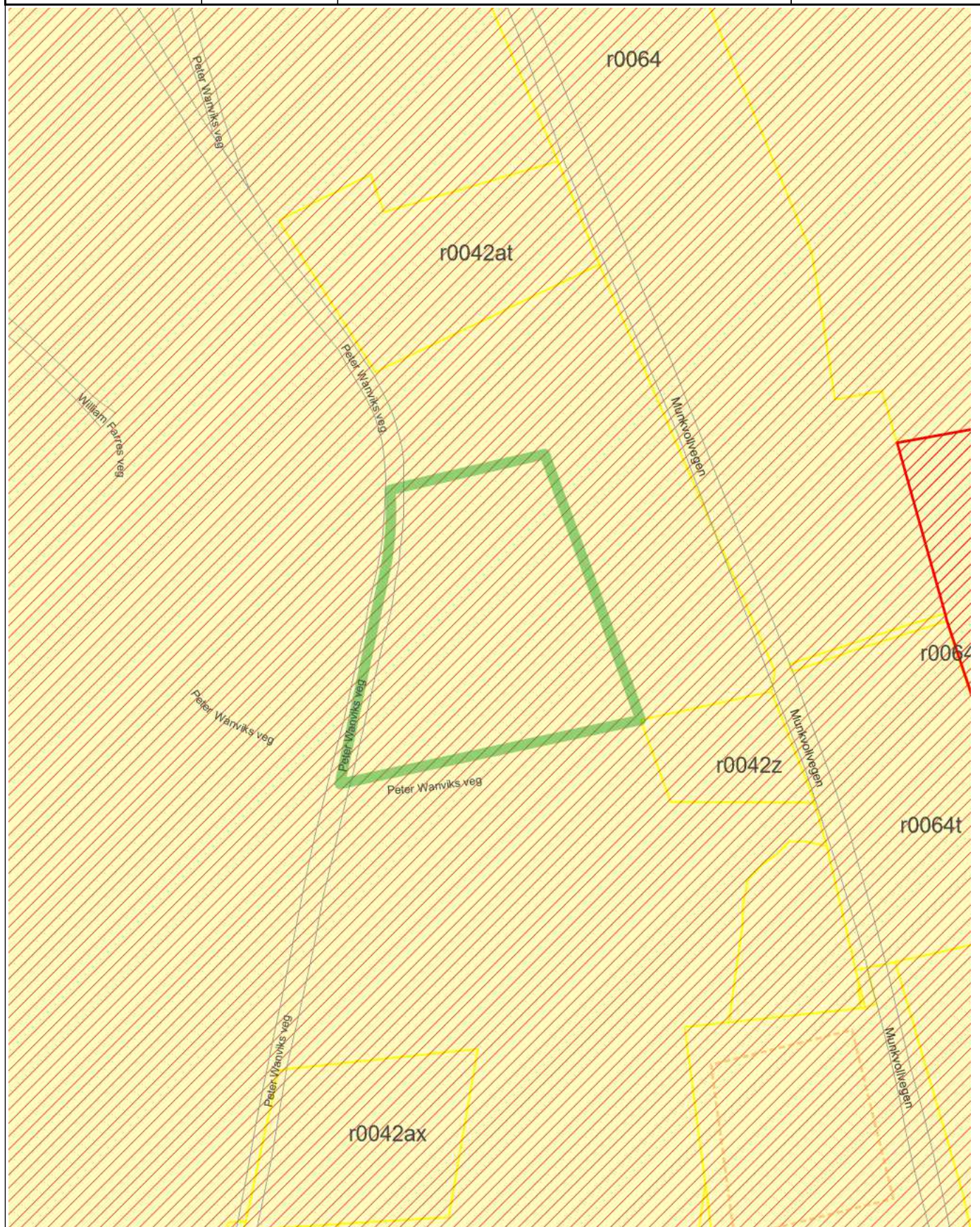
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Peter Wanviks veg 11A 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under
bakkenivå



RpOmråde igangsatt



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

OBS! Ikke stadfestet.

R42

Journalnummer:

Planen er datert ^{maus 51}, sist endret - 01.11.51
Stadfestet Bygn.råd 03.12.51.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR STORHAUGEN

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag o.l. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal plasseres harmonisk i terrenget eller i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
3. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje.
4. Butikker tillates ikke innredet uten bygningsrådets samtykke.
5. På det regulerte område må det ikke settes i gang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.
6. Transformatorstasjoner blir å oppføre hvor de er inntegnet på kartet.
7. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelser i bygningslov og forskrifter.
8. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.
9. Med dette oppheves den av Arbeidsdepartementet 1. september 1925 stadfestede regulering "av de mellom Kyvannet og Rognheim stasjon langs Graakallbanen liggende eiendommer", forsåvidt angår det som er endret i denne regulering.

000



Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom: Gnr: 97 Bnr: 40 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Peter Wanviks veg 11A
7022 TRONDHEIM

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

**PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI,
NR. 37 – FOL. 89A-89B NR. 16**

**AVSKRIFT AV SKYLDDDELINGSFORRETNING
AVHOLDT 20. NOVEMBER 1918
TINGLYST 17. DESEMBER 1918**

(Fol. 89a) «16. Skylddelingsforretning.

Aar 1918 den 20 november avholdt undertegnede av lensmanden opnævnte mænd skylddelingsforretning over gaarden Munkvold g. nr. 97. br. nr. 1 av skyld mark 19.23 i Strinden herred tilhørende a/s Graakalbanen i anledning av, at der er solgt en parcel av gaarden til Kjøpmand H. Klein. Mændsopnævnelsen vedlægges. Av mændene har samtlige avlagt ed som skjøsmænd. Ved forretningen møtte: Ingeniør Schjalm Bang for a/s Graakalbanen. Mændene valgte til formand L Hofstad. Over de (står slik; min merknad) del av gaarden som er fraskildt, meddeles her følgende grænsebeskrivelse: Parcellen ligger i kvartal A og er tomt for en villa. I syd er grænselinjen mod A 5 82,8^m, i øst mot Kleivveien 56^m, i nord 52.5^m og i vest til projekteret vei 58.3^m. Areal ca. 3.5 maal. 1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Nei. Det bevidnes a) At ved delingen nyt fællesskap ikke er stiftet. b) At hvert bruk har faat en for fredning og benyttelse saa hensigtsmæssig form som forholdene tillater. Skylden for den fraskildte del blev bestemt til 14 øre. Hovedbøllets gjennværende skyld utgjør mrk 19.9. Den fraskildte del er git bruksnavn A 4. Bestemmelse angaaende omkostningerne ved forretningens avholdelse og tinglysning: Omkostningerne betaler a/s Graakalbanen.

(Fol. 89b) Parterne - - - (nr. 2 fol. 483) - - - avlagt ed. Vi har bestemt, at L Hofstad - - - tinglysning. L. Hofstad. E Loreng. John Dahl. – Antat til tinglysning 12/12-1918».

<https://media.digitalarkivet.no/view/19926/91>

Min merknad: Som du ser henvises det i slutten av dokumentet til utgangsdokumentet. Dette dokumentet er trykt, og jeg legger derfor kun ved lenke her (4 sider):

<https://media.digitalarkivet.no/view/19926/485>

**PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI,
NR. 37 – FOL. 208A NR. 79**

**AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 16. DESEMBER 1918
TINGLYST 8. APRIL 1919**

«79. Skjøte.

Undertegnede A/S Graakalbanen erkjender herved i henhold til kjøpekontrakt av 24/6-18 at ha solgt, likesom vi herved sælger, skjøter og overdrager til hr. H. Klein eiendommen litr. A. 4 i Storhaugpartiet gnr. 97 brnr. ... (kun et opphold i teksten; min merknad) av skyld m. 14 øre i Strinden tinglag. Av hensyn til det stemplede papirs beregning er kjøpesummen i kjøpekontrakten efter bedste skjøn fastsat til kr. 7840.00 – (Som nr. 24. fol. 506) –

8. Om intet andet uttrykkelig er sagt, paahviler kjøperens forpligtelse efter denne overenskomst enhver senere eier av tomten. Da kjøpesummen ikke nøiagtig kan fastsættes før efter stedfunden opmaaling, anslaaes kjøpesummen av hensyn til det stemplede papirs beregning efter bedste skjøn til kr. 7840. – For tilfælde av at kjøpesummen efter endelig opmaaling ligger over eller under dette beløp, blir differensen at berigtige respektive av kjøper og sælger.

9. Eiendommen maa ikke uten Graakalbanens tilladelse deles.

Trondhjem den 16/12-18. A/S Graakalbanen. M. Eckhoff. (Stemplet kjøpekontr vedlagt)».

<https://media.digitalarkivet.no/view/19926/210>

Min merknad: Som du ser henvises det før punkt 8 til utgangsdokumentet. Dette dokumentet er trykt, og jeg legger derfor kun ved lenke her:

<https://media.digitalarkivet.no/view/19926/508>

Dok.nr. 13203 dagbokført 2/11-64
Trondheim byskriverembete

Følgende heftelse skal tinglyses på matr.nr. 11,
Petter Wanviks veg *med Olga Kvern*
G.nr. 97, br.nr. 40:

Etter bygningslovens §§ 46, 47 og 48 og Trond-
heims vedtekt til samme, er eier av matr.nr. 11,
Petter Wanviks veg, g.nr. 97, br.nr. 40

i henhold til bygningsrådets vedtak av 1. juli 1964

pliktig til å innbetale til Trondheim kommune den
på eiendommen fallende refusjonspliktige andel i
utgiftene til ervervelse av gategrunn og gateopp-
arbeidelse av den (de) til eiendommen førende
gate(r).

Trondheim bygningskontroll


H. Semmelmann
bygningssjef

DAGBOKFØRT**19 JUL 78 10502****BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM****ERKLÆRING**

Som eier av

gnr. 97 bnr. 40 Petter Wanviks veg 11.

erklæres at Trondheim kommune har rett til å legge, vedlikeholde og omlegge, om nødvendig med større dimensjoner, de vann- og avløpsledninger som går over eiendommen.

Ledningstraseen er vist på kart merket Trondheim kommune, Teknisk avdeling, Plankontoret 14.6.1978 sak nr. 583.

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

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

Erklæringen kan tinglyses.

Trondheim, den 15.6.1978

Leif Klein, sign.

Verdi kr 500,-

Rett gjenpart bekreftes.

Trondheim Kommune
Teknisk avdeling*E. Klein*



Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Dybdahl Bernt Harald	Peter Wanviks Veg 11A	5001.97.40.0.0	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 registrert fyringsanlegget og dermed ikke har noe informasjon.

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	06.05.2025
Siste varslet tilsyn	F0101	Ikke utført	07.09.2021

Feiing	Skorsteins Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	24577	Utført	06.05.2025
Siste feiing utført	46544	Utført	06.05.2025

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/Skorstein	Merknad	Dato
Anm: Ingen tilstede, ta kontakt for ny avtale.	F0101		07.09.2021
Anm: Ingen tilstede, ta kontakt for ny avtale.	H0101		07.04.2025
Anm: Ingen tilstede, ta kontakt for ny avtale.	H0101		07.09.2021
Anm: Røykvarsler mangler. Gjelder:	H0101	Det skal være minst en røykvarsler i hver etasje, og de skal plasseres slik at de oppdager brann på kjøkken, i stua, utenfor soverom og utenfor teknisk rom. Er det en lukket dør mellom kjøkken og stue må det være en røykvarsler i begge rom.	06.05.2025

Anm: Slukkeutstyr mangler.	H0101		06.05.2025
Pipe innkledd. Gjelder:	H0101	Innkledd på 1 side i sokkel.	06.05.2025

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg

Informasjon om gebyrer finnes her: www.tbirt.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 KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON

29.07.2025

ORDRENR: 8656612

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	97	Bnr:	40	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Peter Wanviks veg 11A, 7022 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1 940,- i juli 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.



Utskriftsdato: 28.07.2025

Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim

Telefon: 72 54 28 20

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Trondheim kommune

Kommunenr.	5001	Gårdsnr.	97	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Peter Wanviks veg 11A, 7022 TRONDHEIM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
29244991	3847	31.12.2024	Stipulert forbruk	70

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Utskriftsdato: 28.07.2025

Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim

Telefon: 72 54 28 20

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Trondheim kommune

Kommunenr.	5001	Gårdsnr.	97	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Peter Wanviks veg 11A, 7022 TRONDHEIM								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	8 138 000,00 kr
Skatt	13 373,00 kr
Bunnfradrag	650 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2023
Eiendomsstype	Bolig MLM
Promillesats	2.65 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Peter Wanviks veg 11A, 7022 Trondheim
Gnr. 97, Bnr. 40, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:

164251071

Meglerforetak:

PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler:

Peder Benum

Telefon / Mobil:

73 50 51 30 / 414 72 596

E-post:

peder.benum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-