

Bøckmans veg 60A

Innhold

5

Velkommen til Bøckmans veg 60A

8

Nøkkelinformasjon

38

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter



Terrasse/hage.

Velkommen til

Bøckmans veg 60A



Nydelige solforhold i hagen.

Fantastisk innholdsrik familiebolig på hele 263 kvm. med utsikt! Skjermet, solrik hage. 4 sov. 3 stuer. 3 bad. Garasje.

Svært innholdsrik og vesentlig oppgradert familiebolig med sentral beliggenhet på Byåsen.

Av kvaliteter og påkostninger nevnes:

- 2 flotte stuer med store vindusflater og flott utsikt.
- Hovedstue med hems og en fantastisk peis.
- Stort og praktisk kjøkken med kjøkkenøy, spiseplass og flott utsikt.
- Skjermet, barnevennlig hage med svært gode solforhold.
- "Master bedroom" med garderobeavdeling og stort delikat bad med badekar.
- Totalt 4 soverom og 3-4 stueløsninger.
- Totalt 3 baderom hvorav ett bad har badstue.
- Eget, nyoppusset og praktisk vaskerom med masse garderobeplass.
- Innebygd garasje og flere oppstillingsplasser for bil.
- Det er nylig foretatt ny drenering rundt huset.
- Rikelig med oppbevaringsplass.
- Ca. 5-7 min med sykkel til St. Olavs Hospital.
- Ca. 7-8 min med bil til sentrum. Kort vei til Bymarka.

Byåsen

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.



Stor gårdsplass med flere oppstillingsplasser og innebygd garasje med elbillader.

Bøckmans veg 60A

Prisantydning	7 490 000
Fellesgjeld	0
Omkostninger	205 268
Totalpris	7 678 518
Bruksareal	263 m ²
BRA-i	230 m ²
BRA-e	0 m ²
BRA-b	0
TBA	0 m ²
Soverom	4
Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eieform	Eier
Tomteareal	883 m ²
Byggeår	1961





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

92806258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim

Stemningsfull stue,
delvis overbygd med
hems.





Hovedstuen ligger
tilbaketrukket fra
spisestuen og kjøkkenet.



Stemningsfull stue, delvis overbygd med hems.



Stue



Stue.





Stor og flott peis i hovedstuen. Svært god takhøyde og masse lys slipper inn fra store vinduer.





Romslig nyoppusset spisestue med stort vindu ut mot terrasse og hage.



Stue.

Spisestue.





Stort og praktisk
kjøkken med
kjøkkenøy, trivelig
spise plass og flott
utsikt!

Stort og praktisk kjøkken
med kjøkkenøy, trivelig
spiseplass og flott utsikt!



Moderne
baderomsinnredning
og ekstra skap. Varme
i gulv. Speil med lys.





Pent flislagt bad i 2.etg.



Dusj på bad i 2.etg.



Innfelt badekar,
vegghengt toalett og
innfelte nisjer i
veggen.



Stort og svært delikat hovedbad i 1.etg.
Plassbygd servantbenk med stort speil og nisjer til oppbevaring.





'Walk through'-
garderobe med
pult/sminkeplass.





Master bedroom er tilknyttet badet og garderoben. Innebygde skap.



Pent nyoppusset hovedsoverom med nytt og behagelig teppegulv.



Soverom 2.etg.



Nydelig utsikt fra soverommet.



Soverom



Soverom 2.etg. med ny varmeovn.



Koselig kjellerstue med peis. Flislagt gulv med varmekabler.



Romslig skyvedørgarderobe i speil. Det er installert varmepumpe i kjellerstuen.



Gang fra kjellerstue og til bad/badstue og boder.



Kjellerstue.



Eget og svært praktisk vaskerom i hovedetasjen. Rikelig med oppbevaringsplass.



Masse skapplass på
vaskerommet.



Sørvendt og solrik hage med sandkasse, lekeapparat og nybygd gjerde.







Nydelige solforhold i hagen.



Terrasse.



Lun, solrik og nylagt terrasse.



Flott utsikt fra kjøkkenet og stuen.

Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 490 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 187 250,00,-

Tinglysing skjøte kr 500,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 950,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Gebyr panteattest kr 267,50,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 7 695 268,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr 22 388,- for år 2023.

Årsgebyret er beregnet ut fra terminbeløpet på kr 5 597,- for termin 4 av 4 i 2023.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen skal gå over til månedlig fakturering i løpet av året, og at terminbeløpene kan variere fra en termin til en annen. Gebyrene varierer også etter forbruk og eventuelle endringer i de kommunale avgiftene.

Eiendommen har vannmåler. Vannavgiften er derfor avhengig av forbruk.

Kommunen avleser målerstanden kun én gang per år. Dersom kjøper ønsker spesifikk avregning, må dette avtales med selger før overtagelse.

Eiendomsskatt

Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune. Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen. Det varierer fra kommune til kommune om eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter eller ikke.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 604 931,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 098 736,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 263,0 m²

- BRA-i: 230,0 m²

- BRA-e: 0,0 m²

- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 0,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Parkering

I garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse

Bruksrettsplan for uteområder følger vedlagt. Denne skal tillegges eiendommens vedtekter.

Vesentlig oppgradert bolig.

Følgende er oppgradert iflg. selger:

Utvendig:

- Drenert rundt hele huset 2023

- Isolert rundt grunnmur

- Plattung og skillevegg på bakside 2023.

- Skiftet ut underlaget på hele parkeringsplassen, klart til asfaltering

- Lagt ferdigplen.

- Bygget støttemur og gjerde rundt hele eiendommen.

- Malt mur rundt hele huset

- Montert elbillader

- Ny stoppekran

Kjeller:

- Ny ytterdør
- Malt flisgulv
- Ny dør inn til tidligere vaskerom
- Muret igjen vindu og satt opp brannvegg
- Ny varmepumpe
- Ny varmtvannstank
- Meislet opp gulv på tidligere vaskerom, lagt nye rør og sluk
- Nytt vannrør fra stopkran og inn til vaskerom

Hovedetasje:

- Støpt ny trapp + malt
- Nytt vaskerom, rørlegger har lagt inn vannføler
- Lagt parkett på kjøkken, samt sparklet og malt vegger. Byttet vifte og håndtak. Åpnet døren mellom kjøkken og spisestue. Byttet stikkontakter og brytere
- Malt tak

Spisestue:

- Gipset og satt opp brannvegg i spisestue (dobbel lag med gips)
- Elektriker byttet brytere og stikkontakter
- Malt tak

Mellomgang:

- malt flisgulv
- Malt tak
- Malt vinduskarm og verandadør
- Elektriker bytter stikkontakter og brytere
- Gipset vegg og malt

Stor stue:

- Malt alle vinduskarmer
- Malt tak
- Malt peis
- Montert vifte på peis slik at den ian brukes (30 000kr)
- Service på varmepumpe

Garderobesrom:

- byttet vegg til vegg teppe
- Nytt listverk
- Malt opp vegger/garderobedører
- Malt dører
- Byttet dør inn til bad
- Elektriker byttet brytere

Bad:

- total renover

Hovedsoverom:

- malt alle vegger samt garderobeskap
- Elektriker byttet brytere/stikkontakter
- Byttet vegg til vegg teppe
- Tapetsert vegg

2.etg

- Støpt ny trapp + malt
- Lagt dobbel gips, sparklet og malt fra gang til 2.etg
- Elektriker byttet brytere/stikkontakt
- Malt soverom
- Nye varmeovner
- Nytt el anlegg (skjult)

- Nye dører

Nye lamper i alle rom

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 8

TG 1: 9

TG 2: 15

TG 3: 2

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- yttervegger
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon

- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein
- Toalettrom: kjeller
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmesentral
- Øvrig: Vaskerom 1. etasje

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Utstyr på tak
- Øvrig: Bad kjeller

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig som er oppført i to etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjon er oppført i tre, og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket er saltak og flatt tak, og er tekket med takstein og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

Tomt

Denne tomten er eiet.
883,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse datert 29.06.1976. Gjelder for Bøckmans veg 60A.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og ved.

Energikarakter: F - Oransje

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisenr. .

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R0040 og R0064ak. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFS normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra

overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på

www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Jahn Dalheim per e-post jahn.dalheim@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 80 62 58. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre

undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Kent Morgan Lillemo Stormo og Karina Hanssen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Bøckmans veg 60A.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 97, bnr. 381 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240025.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,850 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 40 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 290,00

Digitale tjenester: 2 090,00

Markedspakke Anbud: 10 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Utleddsgebyr pr. stk: 750,00

Visningshonorar pr. stk: 2 500,00

Salgsoppgaver 6 stk.: 1 590,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglens vederlag er avtalt til ,

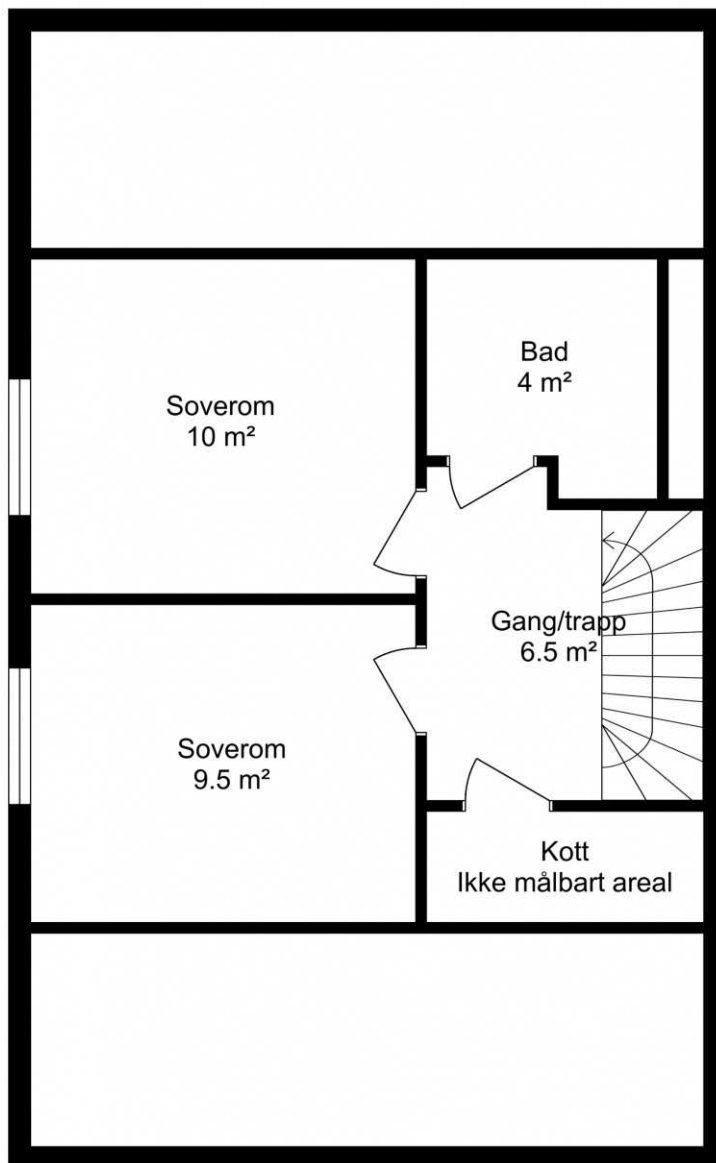
Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58/
jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 05.06.2024

Tekniske dokumenter

Bøckmans veg 60A

2. etasje

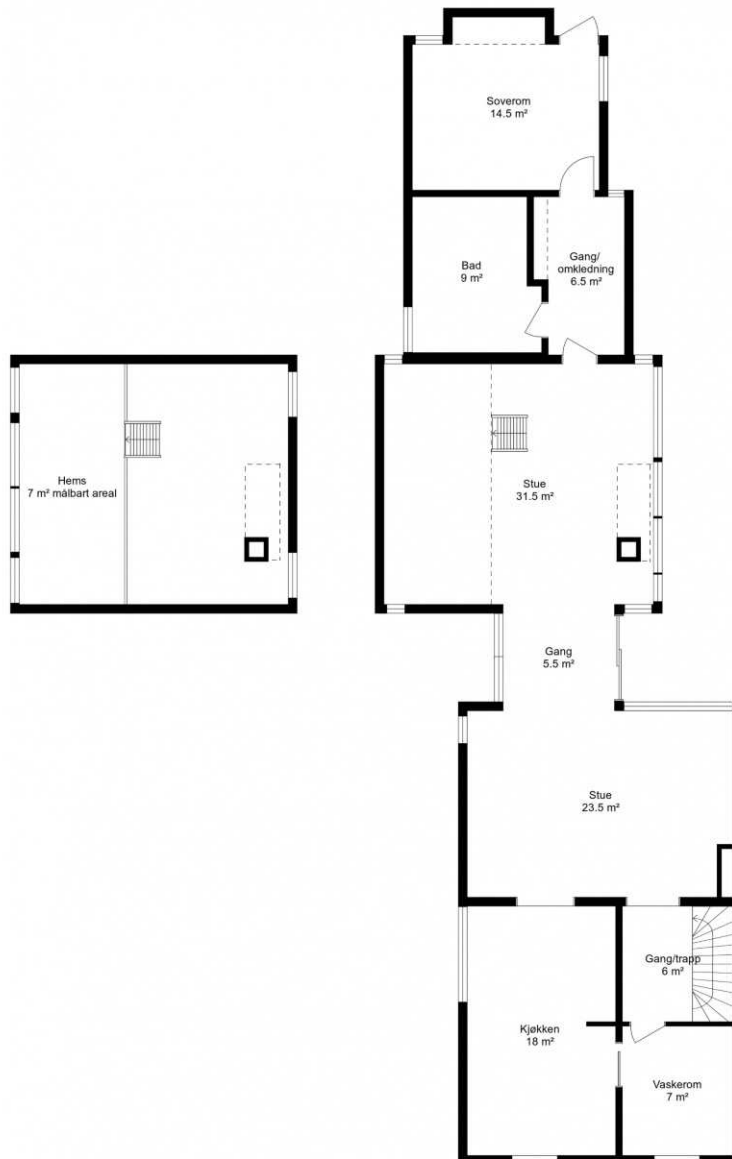


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Bøckmans veg 60A

1. etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

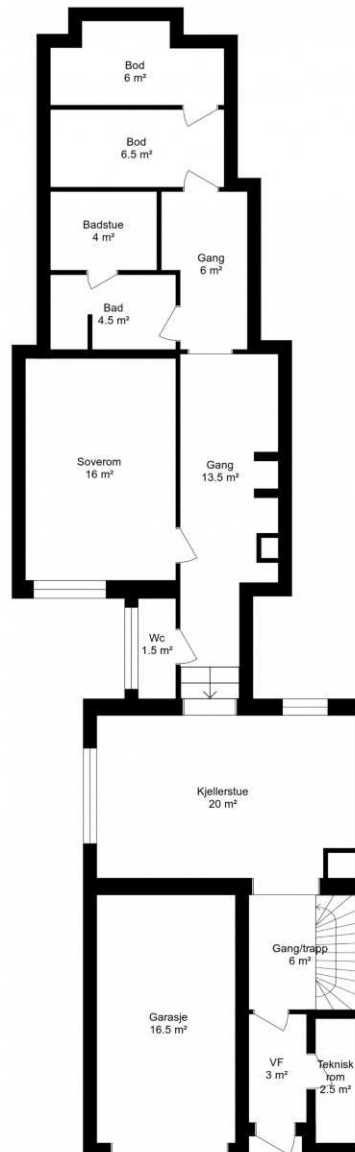
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.

Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Bøckmans veg 60A

Underetasje / kjeller



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Bøckmans veg 60 A 7022 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig

Byggeår: 1961

BRA: 282 m²

BRA-i: 263 m²

Samlet vurdering

TG-0

8

TG-1

9

TG-2

15

TG-3

2

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 97 BNR: 381 SNR: 1

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Bøckmans veg 60 A
7022 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17707>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det mangler snøfangere og det er etablert en takstige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det må etableres fastmontert takstige og snøfangere. Dette kan gjøres samtidig som taktekking skiftes ut. Det anbefales at bærende konstruksjoner kontrolleres før montering av snøfangere da dette bidrar til vesentlig økt belastning på konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Bad kjeller.

Oppsummering

Rommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at rommet har passert forventet brukstid og det opplyses at om det er benyttet membran så kan ikke denne sammenlignes med moderne membranprodukter så det vurderes at rommet bør oppgraderes før det tas regelmessig i bruk. Videre anmerkes at det er registrert bom (hulrom) i flis, det er uegnet materiale (trepanel) i område definert som våtsone og naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak

Ved en eventuell oppgradering anbefales det å oppgradere i henhold til gjeldende forskriftskrav for våtrom.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er ikke registrert vesentlige tegn til skader på befæringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det anmerkes også at det ble ved hulltaking registrert at påførede vegger mot terreng har plastfolie. Dette er ikke en anbefalt løsning i dag fordi det øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales og det kan ikke utelukkes at det kan oppstå plutselige behov for skadeforebyggende tiltak.

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at hovedandel av dører/vinduer er av eldre dato som tilsier at risikoen for punkteringer vil være større i tiden som kommer, det er registrert overflateslitasje, harde/tørre pakninger med redusert tettefunksjon samt stedvis treg åpne/lukkemekanisme.

Anbefalte tiltak

Det må planlegges fremtidige utskiftninger av eldre vinduer/dører.

Yttervegger

Oppsummering

Det er registrert at lufting bak ytterkledning er stedvis begrenset. Avhengig av klimatiske forhold kan dette være ugunstig da eventuell inndriv av nedbør og kondensering får sen uttørring med påfølgende fare for skader.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i overnevnte forhold og at det er registrert vesentlig overflateslitasje.

Anbefalte tiltak

Slik boliges ytterkledning fremstår på befaringdag så må det påregnes utskiftninger.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vesentlig slitasje, og det kan ikke utelukkes at det fins lekkasjer.

Anbefalte tiltak

En fremtidig oppgradering kan ses i sammenheng med oppgradering av taktekking. Jevnlige renhold anbefales som et forebyggende tiltak i påvente av en oppgradering.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er kun en liten del av loftet som er tilgjengelig for inspeksjon fra luke i kott i 2. etasje. Der er det registrert luftekanal av eternitt som kan inneholde asbest og bør håndteres deretter.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at dampspærre (plastfolie) ikke var vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner. Det anmerkes også at konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet med begrensede lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem per dags dato.

Anbefalte tiltak

For full visshet om tilstand må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Taktekking: Fra byggeår.

Oppsummering

Taktekking er kontrollert fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder og slitasje på vindskier. Taktekking har passert forventet brukstid og det vil være større risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Jevnlige tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak og det anbefales å planlegge en utskiftning av taktekking.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke registrert tegn til svekkelser av konstruksjonmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at det er registrert et moderate retningsavvik. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vesentlige knirk av ukjent årsak og stedvis slitasje/skader på gulv som blant annet sprukket flis.

Anbefalte tiltak

Stedvise utskiftninger/skadeforebyggende tiltak må påregnes.

Om knirken oppleves som sjenerende så må det utføres ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes deretter.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

I tidligere salgsoppgave opplyses det at et av pipeløpene er plumbert. Det er ukjent om dette gjelder pipeløp for denne boenheten eller tilstøtende boenhet. Det kan heller ikke gjennomføres en kontroll av hele teglsteinspipa fordi denne er plassert i skillet mellom boenhetene.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en eldre teglsteinspipe som vi ofte ser har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Det finnes flere gode metoder for rehabilitering av pipeløp. Det anbefales at det gjennomføres en kontroll av brann/feiervesen og eventuelle tiltak vurderes deretter.

Toalettrom: kjeller

Oppsummering

Rommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det kun er naturlig ventilering.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering av rommet anbefales.

Trapp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert rekkverk lavere enn 90 cm og lysåpninger i rekkverk over 10 cm. Det anmerkes også at sambatrapp opp til hems mangler sikringsstiltak som rekkverk og håndløper samt at den er bratt å gå i. Rekkverk på hems er også lavere enn 90 cm og det er lysåpninger over 10 cm der også.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å bedre personsikkerheten.

Avløpsrør

Oppsummering

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

Vannledninger

Oppsummering

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

Elektrisk

Oppsummering

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

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget, og det er registrert enkelte løse ledninger på befaringdag.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på varmepumpe i 1. etasje. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Øvrig: Vaskerom 1. etasje

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom. Dette gjelder blant annet løsninger gjort med avslutning av belegg mot vegg, manglende sluk i rommet og naturlig avtrekk. Selger opplyser at det er montert automatisk vannstopper i rommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å begrense rommet for belastning av fritt vann mot overflater.

Ved en eventuell oppgradering anbefales det å oppgradere i henhold til gjeldende forskriftskrav for våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Taktekking: Papptekking skiftet i 2015/16

Oppsummering

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at papptekking på tilbygd del ble skiftet i 2015/16. Kontrollen er utført fra bakkenivå og ved inspeksjon av underliggende himling uten at synlige tegn til skade eller svikt er registrert.

Anbefalte tiltak

Det må utføres en kontroll av tekking på taket for å kunne utelukke eventuelle skader.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I 2.etasje er deler av areal med benevnelse "loft" innredet som bad. Dette er et søknadspiktig tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.5.2024

Rapportdato
8.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Karina Gran Hanssen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Kent Morgan Lillemo Stormo

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Gjermund Ekren

Telefon: 47294356

Firma: Takst-forum Trøndelag AS

Epost: ge@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Informasjon om boligen

Adresse: Bøckmans veg 60 A, 7022 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 97

Bruksnr: 381

Festenr:

Seksjonsnr: 1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1961 - Årstall hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.

Boligtype: Halvpert av vertikaldelt 2-mannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpert av vertikaldelt 2-mannsbolig som er oppført i to etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjon er oppført i tre, og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket er saltak og flatt tak, og er tekket med takstein og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
1976	Tilbygg

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	134	134	0	0	0
2. etasje	32	32	0	0	0
Kjeller	116	97	19	0	0
Totalt m²	282	263	19	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	134	134	0	3 ganger, vaskerom, kjøkken, 2 stuer, bad, soverom og hems.	
2. etasje	32	32	0	Gang, 2 soverom og bad.	
Kjeller	116	80	36	Vindfang, 3 ganger, kjellerstue, toalett, soverom, bad og badstue.	Boder, teknisk rom og garasje.
Totalt m²	282	246	36		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at dreneringen er skiftet ut i 2024.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-0
Det er ikke registrert tegn som tilsier at det er mangelfull funksjon på drenering. For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at synlige deler av grunnmur fremstår uten riss/sprekker av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom at kontrollen er begrenset på grunn av at grunnmur er utvendig skjult under terreng og innvendig skjult bak kledning.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Det er ikke registrert vesentlige tegn til skader på befaringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det anmerkes også at det ble ved hulltaking registrert at påforede vegger mot terreng har plastfolie. Dette er ikke en anbefalt løsning i dag fordi det øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlign tilsyn anbefales og det kan ikke utelukkes at det kan oppstå plutselige behov for skadeforebyggende tiltak.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at platting er oppført i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Platting fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2- og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble på befaringdag registrert vinduer med datostempling 1977, 1978 og 1988. Det ble registrert nyere vinduer også, men det ble ikke lokalisert datomerking.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at hovedandel av dører/vinduer er av eldre dato som tilsier at risikoen for punkteringer vil være større i tiden som kommer, det er registrert overflateslitasje, harde/tørre pakninger med redusert tettefunksjon samt stedvis treg åpne/lukkemekanisme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må planlegges fremtidige utskiftninger av eldre vinduer/dører.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er registrert at lufting bak ytterkledning er stedvis begrenset. Avhengig av klimatiske forhold kan dette være ugunstig da eventuell inn driv av nedbør og kondensering får sen uttørking med påfølgende fare for skader. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i overnevnte forhold og at det er registrert vesentlig overflateslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Slik boliges ytterkledning fremstår på befaringdag så må det påregnes utskiftninger.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vesentlig slitasje, og det kan ikke utelukkes at det fins lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En fremtidig oppgradering kan ses i sammenheng med oppgradering av taktekking. Jevnlig renhold anbefales som et forebyggende tiltak i påvente av en oppgradering.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Flatt tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er kun en liten del av loftet som er tilgjengelig for inspeksjon fra luke i kott i 2. etasje. Der er det registrert luftekanal av eternitt som kan inneholde asbest og bør håndteres deretter.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at dampspærre (plastfolie) ikke var vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner. Det anmerkes også at konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet med begrensede lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem per dags dato.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For full visshet om tilstand må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilt.	

6.9 Takteking: Fra byggeår.

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Taktekking er kontrollert fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder og slitasje på vindskier. Taktekking har passert forventet brukstid og det vil være større risiko for lekkasjer i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak og det anbefales å planlegge en utskiftning av takteking.	

6.10 Takteking: Papptekking skiftet i 2015/16

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takteking	TG-IU
Det opplyses i tidligere salgsoppgave at papptekking på tilbygd del ble skiftet i 2015/16. Kontrollen er utført fra bakkenivå og ved inspeksjon av underliggende himling uten at synlige tegn til skade eller svikt er registrert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må utføres en kontroll av tekking på taket for å kunne utelukke eventuelle skader.	

6.11 Utstyr på tak

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

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det mangler snøfangere og det er etablert en takstige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må etableres fastmontert takstige og snøfangere. Dette kan gjøres samtidig som taktekking skiftes ut. Det anbefales at bærende konstruksjoner kontrolleres før montering av snøfangere da dette bidrar til vesentlig økt belastning på konstruksjonen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er ikke registrert tegn til svekkelser av konstruksjonmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at det er registrert et moderate retningsavvik. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vesentlige knirk av ukjent årsak og stedvis slitasje/skader på gulv som blant annet sprukket flis.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Stedvise utskiftninger/skadeforebyggende tiltak må påregnes. Om knirken oppleves som sjenerende så må det utføres ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes deretter.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl, Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>I tidligere salgsoppgave opplyses det at et av pipeløpene er plombert. Det er ukjent om dette gjelder pipeløp for denne boenheten eller tilstøtende boenhet. Det kan heller ikke gjennomføres en kontroll av hele teglsteinspipa fordi denne er plassert i skillet mellom boenhetene.</p> <p>Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en eldre teglsteinspipe som vi ofte ser har et behov for rehabilitering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det finnes flere gode metoder for rehabilitering av pipeløp. Det anbefales at det gjennomføres en kontroll av brann/feierevesen og eventuelle tiltak vurderes deretter.</p>	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen fremstår i bruksmessig god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
I 2.etasje er deler av areal med benevnelse "loft" innredet som bad. Dette er et søknadspliktig tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom: kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det kun er naturlig ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering av rommet anbefales.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Det er etablert en U-format tretrapp gjennom boligens etasjer. Samt en sambatrapp opp til hems på stue.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert rekkverk lavere enn 90 cm og lysåpninger i rekkverk over 10 cm. Det anmerkes også at sambatrapp opp til hems mangler sikringsstiltak som rekkverk og håndløper samt at den er bratt å gå i. Rekkverk på hems er også lavere enn 90 cm og det er lysåpninger over 10 cm der også.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å bedre personsikkerheten.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av innvendige vannledninger er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.20 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget, og det er registrert enkelte løse ledninger på befaringdag.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Det er etablert 2 stk. varmpumper. Pumpe i 1. etasje er datomerket 2010 og den i kjeller er merket 2021.</p>	
Når var siste service på anlegget?	
<p>Selger opplyser at det er utført service på varmpumpe i 1. etasje i 2023.</p>	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
<p>Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på varmpumpe i 1. etasje. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.</p>	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
Selger opplyser at bereder er fra 2023.	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.24 Våtrom: Bad 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere salgsoppgave at rommet ble oppgradert i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Rommets overflater fremstår uten vesentlige tegn til skader. Det gjøres likevel oppmerksom på at gulvet utenfor dusjone er tilnærmet flatt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befæringsdag.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Rommets overflater fremstår uten vesentlige tegn til skader. Det gjøres likevel oppmerksom på at gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringssdag.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Øvrig: Vaskerom 1. etasje

Beskrivelse
Det er etablert vaskerom med belegg på gulv og malt glassfibertrie på vegger. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, servantskap og naturlig avtrekk.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom. Dette gjelder blant annet løsninger gjort med avslutning av belegget mot vegg, manglende sluk i rommet og naturlig avtrekk. Selger opplyser at det er montert automatisk vannstopper i rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å begrense rommet for belastning av fritt vann mot overflater. Ved en eventuell oppgradering anbefales det å oppgradere i henhold til gjeldende forskriftskrav for våtrom.	

6.27 Øvrig: Bad kjeller.

Beskrivelse	
Det er etablert et bad med flis på gulv, og flis og panel på vegger. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, servant og naturlig avtrekk.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Rommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at rommet har passert forventet brukstid og det opplyses at om det er benyttet membran så kan ikke denne sammenlignes med moderne membranprodukter så det vurderes at rommet bør oppgraderes før det tas regelmessig i bruk. Videre anmerkes at det er registrert bom (hulrom) i flis, det er uegnet materiale (trepanel) i område definert som våtsone og naturlig avtrekk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved en eventuell oppgradering anbefales det å oppgradere i henhold til gjeldende forskriftskrav for våtrom.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.28 Øvrig: Badstue

Beskrivelse	
Badstua har kork på gulv og panel på vegg og himlingsflater. Rommet har tradisjonell treinnredning og rommet har naturlig ventilering samt tilluftsspalte under den veggmonterte elektriske badstueovnen. Utover fuktmerker i himling grunnet tidligere lekkasje fra overliggende bad, ble det ikke registrert tegn til svikt. Funksjonstest av badstueovn ble ikke foretatt.	
Rommet er utover dette ikke videre vurdert.	

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

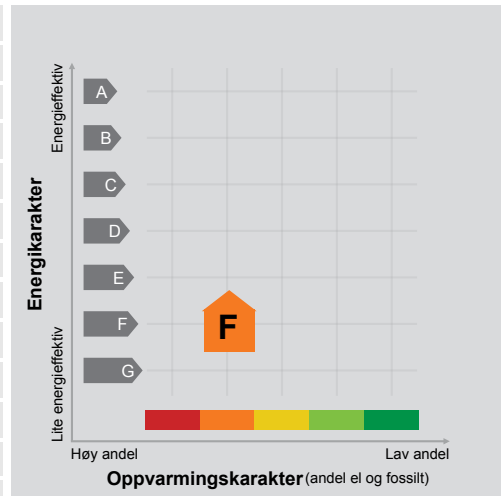
6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Bøckmans veg 60A
Postnummer	7022
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	381
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182340111
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	05b141cc-7e90-4d70-a68c-faac9c18a24d
Dato	08.05.2024



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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen

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)

- Luft kort og effektivt

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Montere urbryter på motorvarmer

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	282
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bøckmans veg 60A
Postnummer: 7022
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0101
Dato: 08.05.2024 18:17:52
Energimerkenummer: 05b141cc-7e90-4d70-a68c-faac9c18a24d

Kommunennummer: 5001
Gårdsnummer: 97
Bruksnummer: 381
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 182340111

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

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 dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240025		
Adresse	Bøckmans veg 60A		
Postnummer	7022	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år10mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Kent Morgan Lillemo	Selger1etternavn	Stormo
Selger2fornavn	Karina	Selger2etternavn	Hanssen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

LG bygg

Redegjør for hva som er gjort og når

Bad i hoved etg totalrenovert 2023

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Totalrenovert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Huset er drenert i 2023

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Utbedret ildsted i hovedstue. Montert vifte/avtrekk på pipe

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Drenert og bygget ny platting 2023

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

LG bygg

Redegjør for hva som er gjort og når

Bygget platting/skillevegg 2023

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

El mann

Redegjør for hva som er gjort og når

Varmepumpe, montert elbillader, byttet store deler av alle stikkontakter og brytere, nytt el anlegg i 3 etg.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Kontroll/service av varmpumpe 2023, AC senteret

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Bøckmans veg 60A

Nabolaget Hoem nordre/Munkvollaunet - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Høflige 64/100

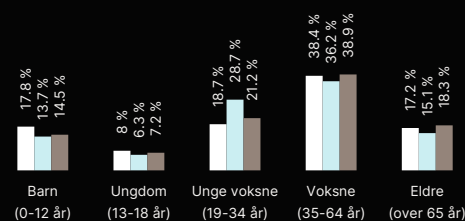
Offentlig transport

Rognheim Linje 9	3 min	0.3 km
Munkvoll Linje 42, 52, 105	12 min	1 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	4 min	2.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min	6.2 km
Trondheim Værnes	31 min	

Skoler

Byåsen skole (1-7 kl.) 615 elever, 33 klasser	10 min	0.8 km
Hallset skole (1-7 kl.) 441 elever, 30 klasser	19 min	1.4 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-1... 564 elever, 36 klasser	5 min	2.3 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 583 elever, 35 klasser	5 min	2.4 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 340 elever, 21 klasser	16 min	1.3 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	16 min	1.2 km
Skansen Videregående Steinerskole	7 min	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hoem nordre/Munkvollaunet	1 748	797
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

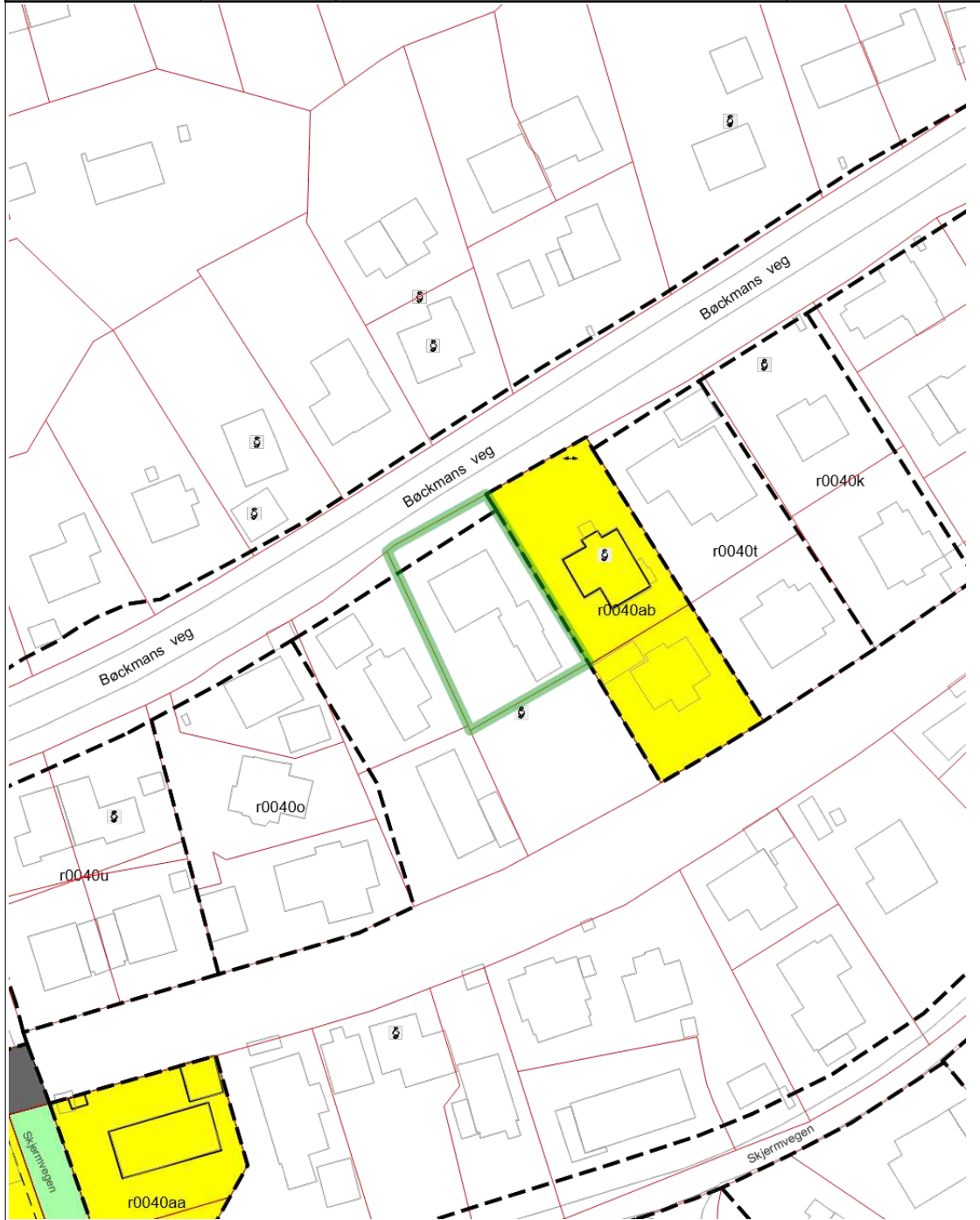
Skjermvegen barnehage (1-5 år) 64 barn	13 min	1 km
Munkvoll barnehage (1-5 år) 42 barn	13 min	1.1 km
Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-... 60 barn	13 min	1.1 km

Dagligvare

















Coop Prix Rognheim PostNord	3 min	0.2 km
Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	13 min	1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 381	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse:	Bøckmans veg 60A 7022 TRONDHEIM				
Annen info:						



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Udefinert bygning		Bygning		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen
	Bolig		Sporvei/forstadsbane		Turveg
	Veg				



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING**

R40

Journalnummer:

Planen er datert ^{06.10.50} /, sist endret 14.03.51
Stadfestet 08.06.51

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERING AV HOEM SØNDRE**

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte vegger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. 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 de regulerte områder må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.
6. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.
7. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.
8. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

000



R 64 ak, byst. 04.03.99

U/300/25363.97

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BØCKMANSVEG MELLOM SVALEVEGEN OG MUNKVOLLVEGEN.

Plankart og bestemmelser er datert	18.6.98.
Dato for siste revisjon av planen:	30.11.98
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	12.01.99
Dato for bystyrets vedtak:	04.03.99

§1 REGULERINGSOMRÅDE

Disse bestemmelser gjelder for det området som på reguleringskartet er vist med reguleringsgrense.

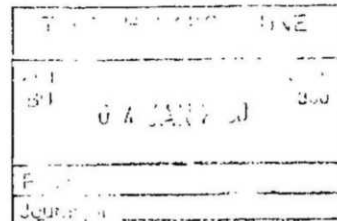
§2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

- offentlig trafikkområde, herunder kjørebane, gangveg/fortau og annen veggrunn.
- byggeområde for boliger
- byggeområde for offentlige bygninger, herunder skole

§3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- I området er det avsatt areal for
- kjøreveg
 - gangveg/fortau
 - annen veggrunn (trafikkdeler/grøntsone)



§4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

Arealet kan legges til de enkelte boligtomtene. Det må ikke etableres gjerder, beplantninger eller andre innretninger som hindrer snøbrøyting, nærmere offentlig trafikkområde enn 1m. Areal som er nødvendig for å etablere gangveg/fortau (fyllinger og skjæringer) inngår i planen, og er vist på plantegningen.

§5 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, HERUNDER SKOLE.

Arealet skal nyttes til uteareal for offentlige bygninger, blant annet skole.

ANDRE BESTEMMELSER

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammene av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og vedtekter gitt i medhold av den.

Vedtatt i Trondheim dystyres møte

04.03.1999 ,sak B nr. 24/1999

Anne Kathrine Slungård

ordfører


formannskapetsekretær



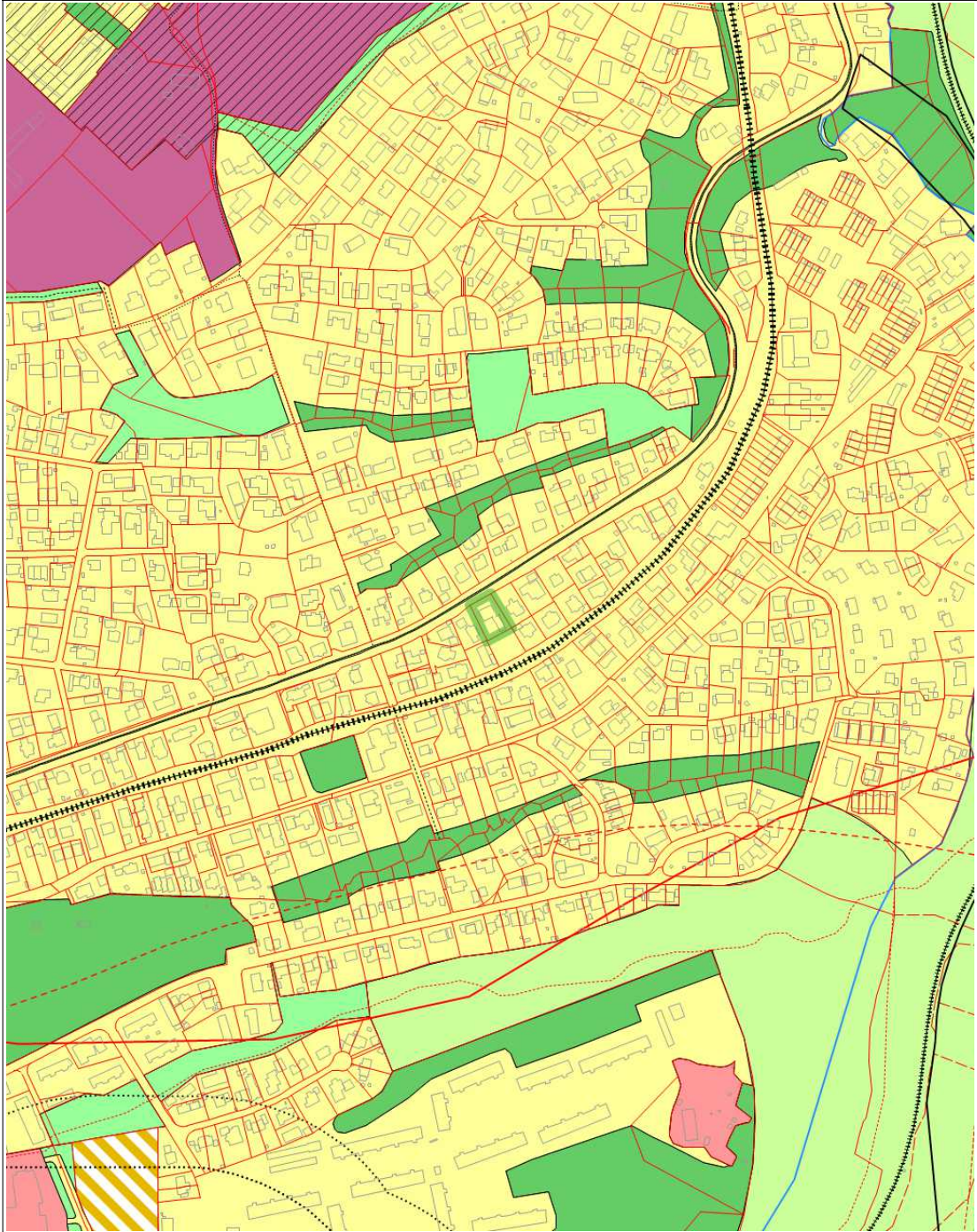
Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 381	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Bøckmans veg 60A 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				





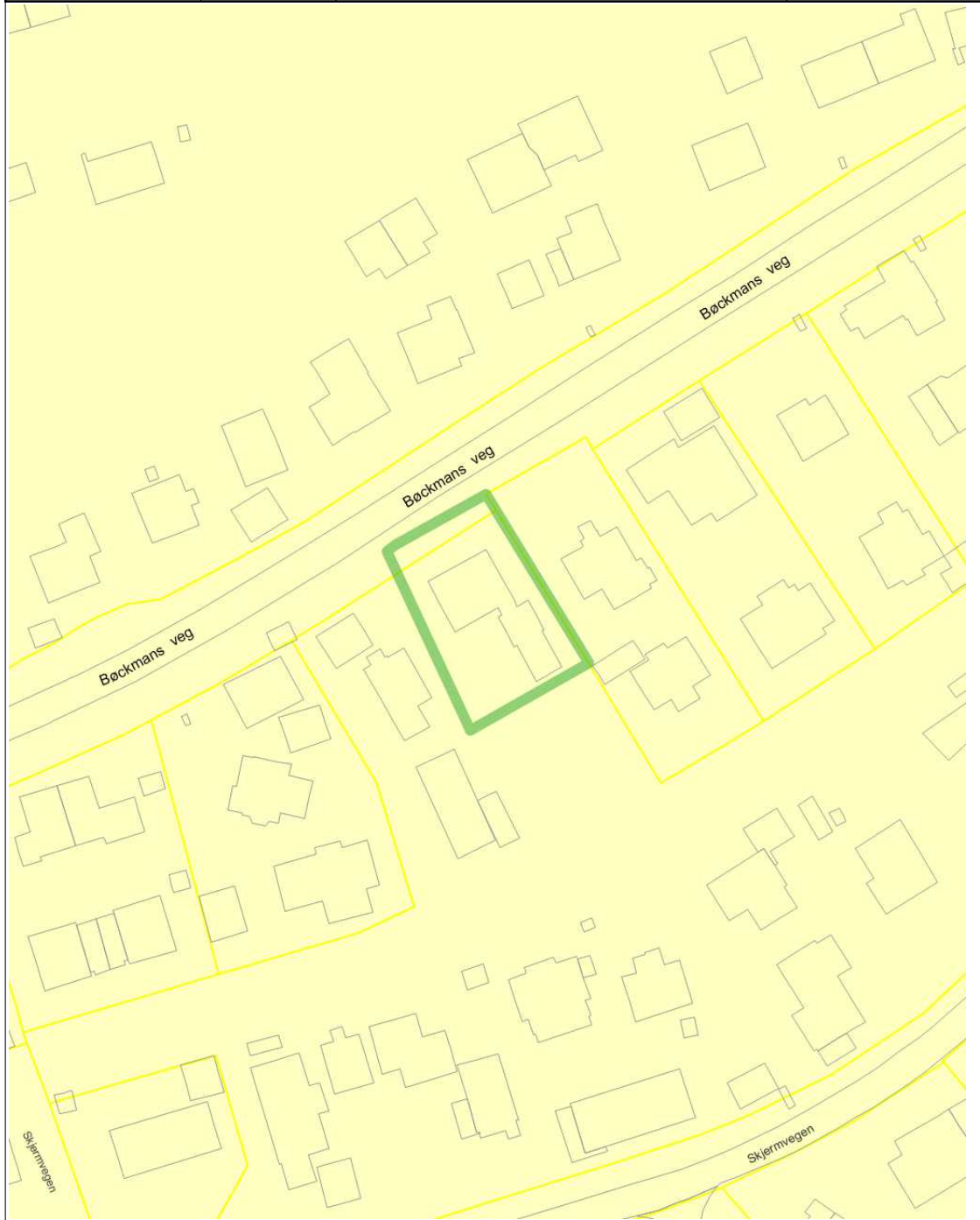
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense fiktiv	 Udefinert bygning	 Bygning
 Bestemmelsesområde parkering og uterom	 Bestemmelsesområde kollektivåre	 Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
 Bestemmelsesområde lokalsenter	 Fjernveg - På bakken - Framtidig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Hovedveg - Tunnel - Framtidig	 Samleveg - Tunnel - Framtidig	 Sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Sykkelveg - På bakken - Framtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Turvegtrase - På bakken - Nåværende
 Turvegtrase - På bakken - Framtidig	 Jernbane - På bakken - Nåværende	 Sporveg - På bakken - Nåværende
 Kollektivtrase - På bakken - Framtidig	 Bevaring kulturmiljø	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Grav- og urnelund - Nåværende	 Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig
 Grønnstruktur - Nåværende	 Grønnstruktur - Framtidig	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	 Gang- og sykkelveg	 Veg

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 381	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse:	Bøckmans veg 60A 7022 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Udefinert bygning

Bygning

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Veg

RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



Trondheim

KARTUTSNITT



Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 381	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Bøckmans veg 60A 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

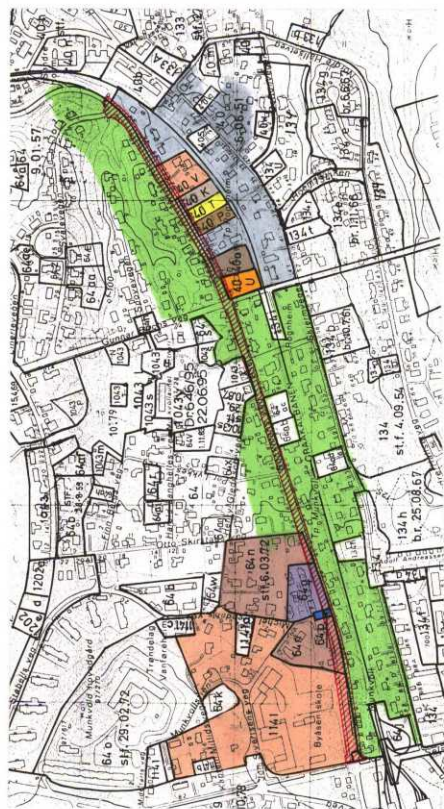


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrensepunkt
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Flaggstang
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Midtlinje bane	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Fortau	 Byggetiltak	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikelnummer
 Midtlinje bane	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Fortau	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Kanal og grøft	 Veg
 Trapp	 Høydekurve	 Forskningskurve
 Forskningskurve	 Høydekurve	Seksjonert grunneiendom
Eiendomsinfo		

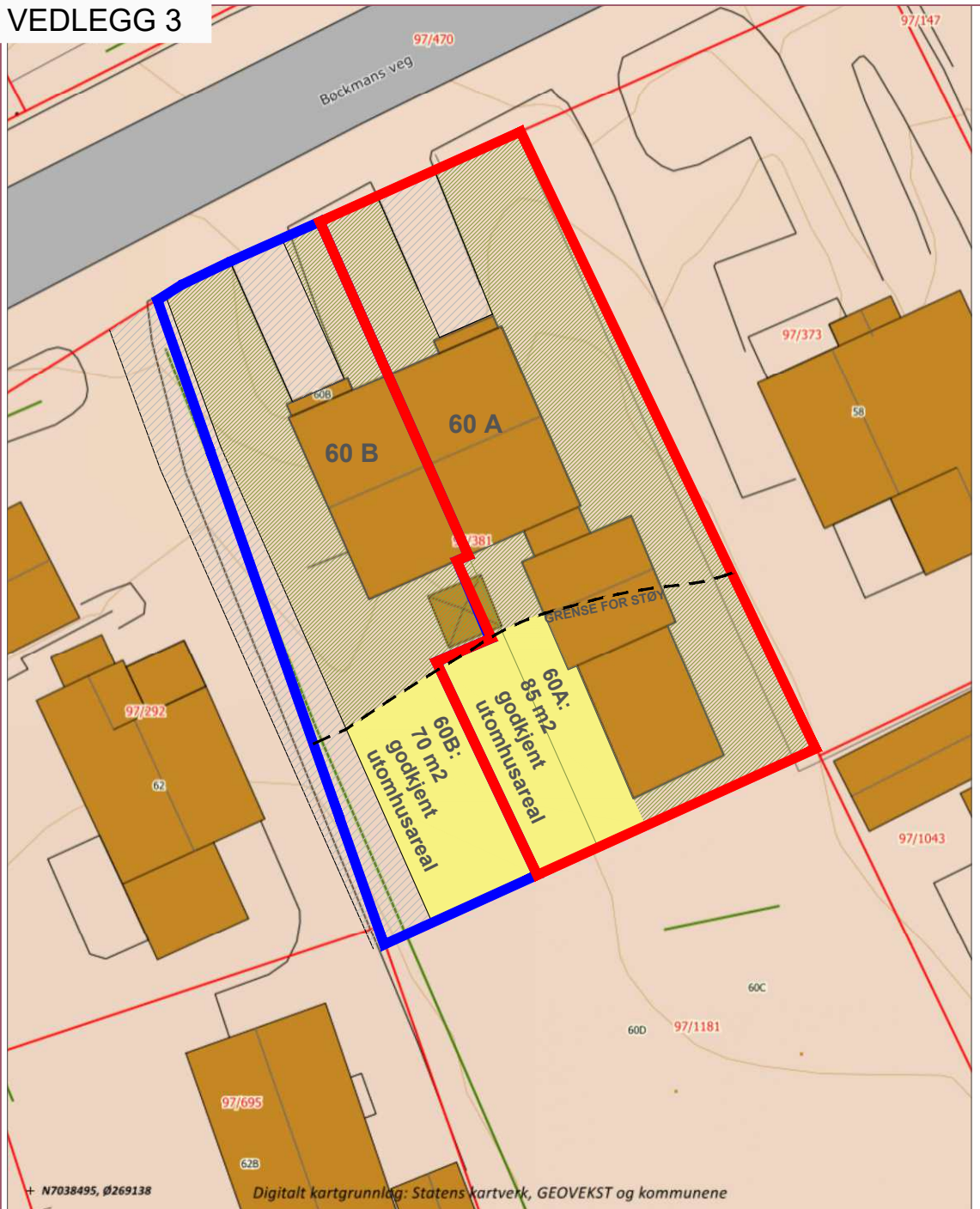


TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

ARKIVNR.	VEDTAK	TEKST
R 40	stf. 08.06.51.	Regulering av Hoem Søndre.
R 40k	dv. 11.01.85.	Fradeling av en boligtomt av eiendommen Bockmans veg 54.
R 40o	dv. 11.06.86.	Endring av gjeldende regulering for eiendommen Bockmans v. 64.
R 40p	dv. 09.01.87.	Fradeling av boligtomt av eiendommen Bockmans veg 58.
R 40t	dv. 10.08.89.	Fradeling av en boligtomt av eiendommen Bockmans veg 56, 97/147.
R 40u	Bockmans veg 68, fradeling av en parsell og justering av grensen mellom Bockmans veg 66, 66a og 68.	
R 40v	dv. 23.05.90. og 01.08.90.	Fradeling av boligtomt av eiendommen Bockmans veg 52, 97/145.
R 64	stf. 09.01.57.	Reguleringsplan for Hoemsaunet og deler av Havstein, Hoem Søndre, Hoem Nordre, Munkvold, Munkavnet m. fl.
R 64n	stf. 06.03.72.	Reguleringsplan for et område begrenset av Bockmans veg, Byåsen skole, Jon Sivertsens veg, Michel Grendahls veg, Henry Gleditsch veg og Otto Skirstads veg.
R 64p	br. 29.02.72.	Bortregulering av gangadkomst mellom Bockmans veg 97 og 99.
R 64q	br. 05.07.77.	Reguleringsplan for eiendommene Bockmans veg 93 og 97.
R 1141	br. 04.02.69.	Reguleringsplan for område Byåsenvegen - General Bangs veg, Bockmans veg - en linje vest for Bockmans veg 97 - M. Grendalsveg - Munkvold Gårds nordgrense frem til Byåsenvegen, samt endret regulering av Munkvoldvegens innføring i Vegmesterstien.

VEDLEGG 3



Tomteinndeling
Bockmans veg 60 A og B
Målestokk 1:200

70 m² per boenhet når det er mer enn 200 meter trygg gangveg til nærmeste offentlige lekeplass. Boligene ligger innenfor radius 200 m fra Rognheim lek.

Returneres til:

REGISTRERT

06.12.91

**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
 oppdeling i eierseksjoner**

 Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken **22124**

1. Eiendommen(e)		
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr./Festenr.
1601 TRONDHEIM	97	381

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
	TORGER ELSETH	1/2
	BRYNHILD ELSETH	1/2

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	7	11			21			31			41			51		
2	B	3	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:									10			= nevner:			10		

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses <div style="text-align: center;">  Doknr: 22124 Tinglyst: 06.12.1991 Emb. 107 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM </div>

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og planlegging sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = parasjeseksjon, SB = sameie-seksjon bolig, SN = sameie-seksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Det er bare reitstillfælses som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantet i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i l.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere areaisutnyttelse eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt

b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3), eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4 1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsattelsen av sameiebrøken bygger på. (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenheters areal, eller
 bruksenheters innbyrdes verdi

Fyller bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg

e) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke tatt vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen omarrangering (plan- og bygningsloven § 93).

g) seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenføring av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenføring av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

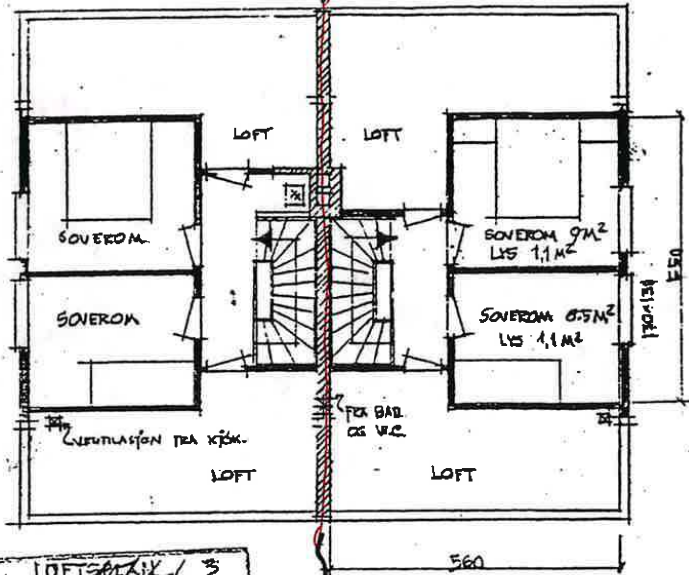
Steg dato 1. februar 2024	Hjemmeisnave (1918) underskrift(er) Torger Elveth Bjørn-Eirik Elveth
------------------------------	--

Noter:

7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Seksjon nr I

Seksjon nr II

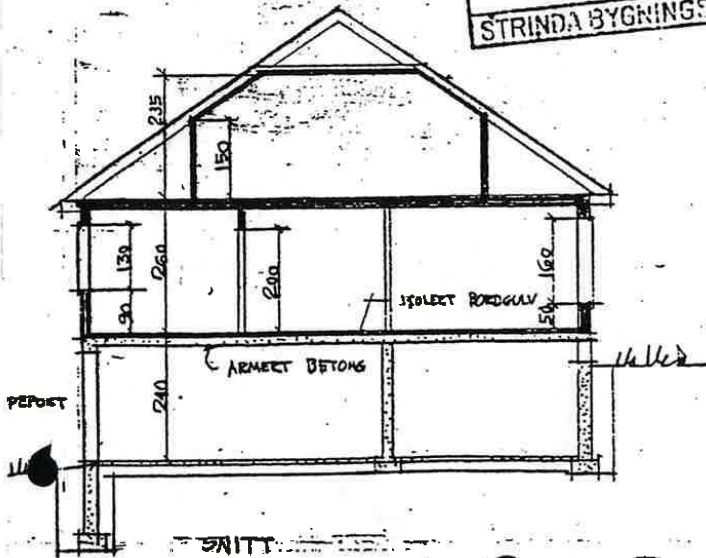


Strinda Byggesaksnummer **LOFT 14/163**
 Markens planer og skisser
STRINDA BYGNINGSVÆSEN
Olav Hegge
 arkitekt

Sak nr. **590863** Behandlet **-2. NOV. 1959**
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
 BYGNINGSRÅD KONTOR
 13. OKT. 1959

14.10.59
 Inne
Trygve Elseth



HERRE TRYGVE ELSETH

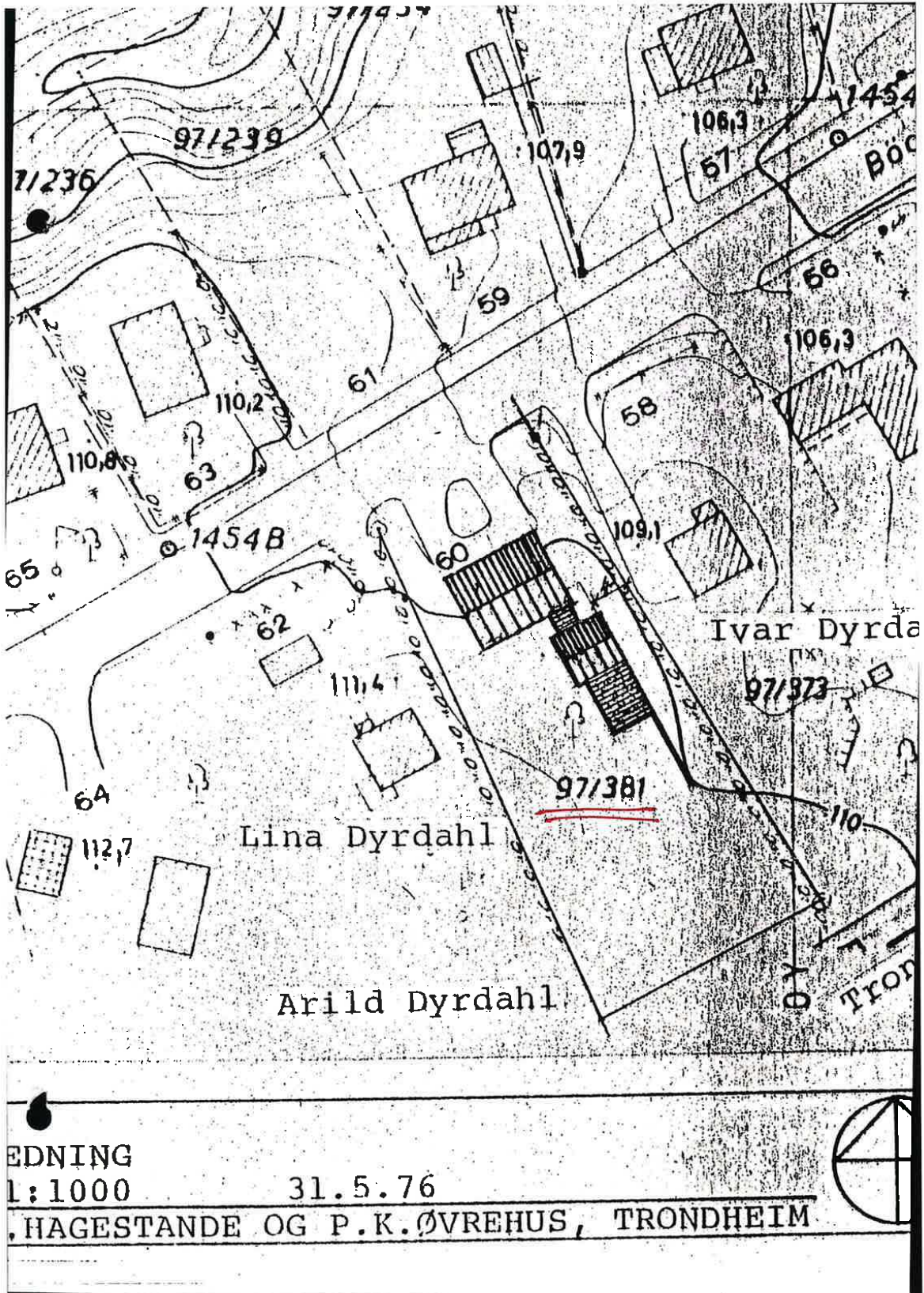
VERTIKALT DELT TOMANNS-
 BOLIG, BØCKMANS VEG 60

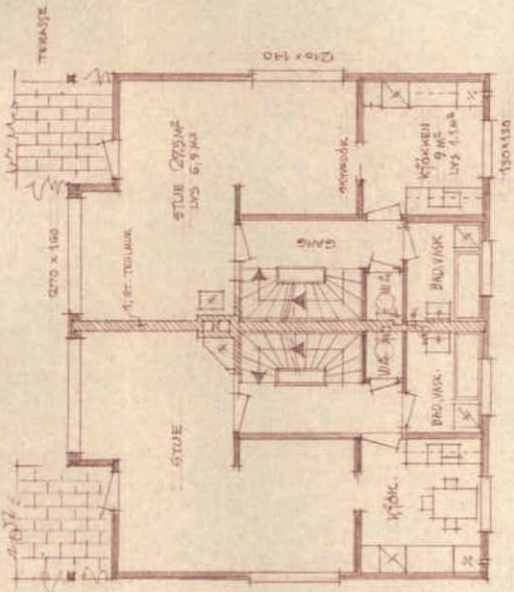
PLANER OG SNITT

MFL	DATE	TEGN. NR.
V100	12.10.59	1

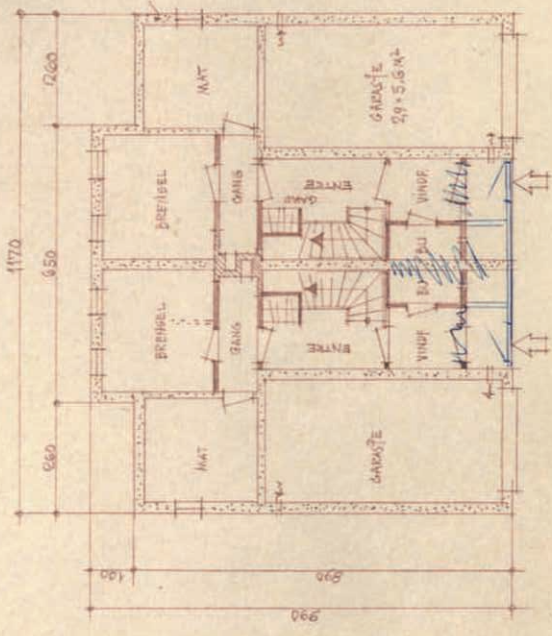
Niel Rønnen
 ARKITEKT MMAL.

Side 3 av 3

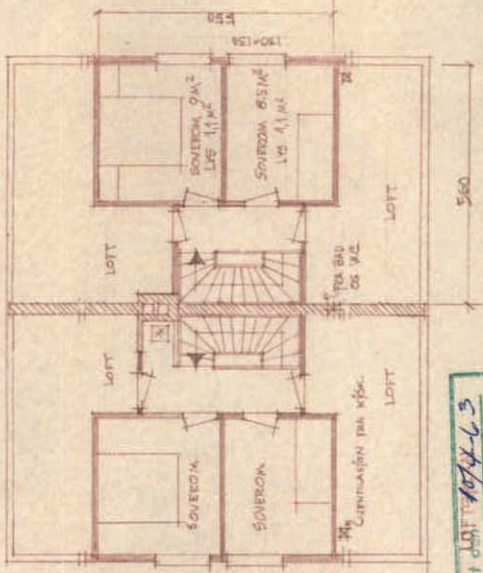




1. ETTAGE



2. ETTAGE

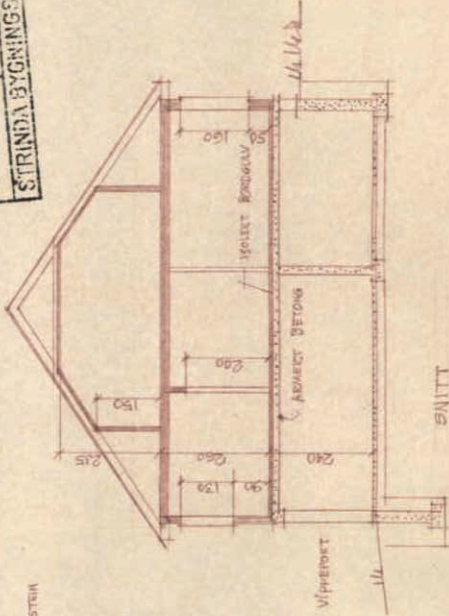


Bruslöst med det bästa
 Närvarande planer är säkrade
 STRINDA BYGNINGSVÄSEN
 STRINDA BYGNINGSRÅD

Sak nr. 590863
 Utehandlat
 - 2 NOV 1959
 STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
 BYGNINGSRÅD KONTOR
 14 OKT. 1959

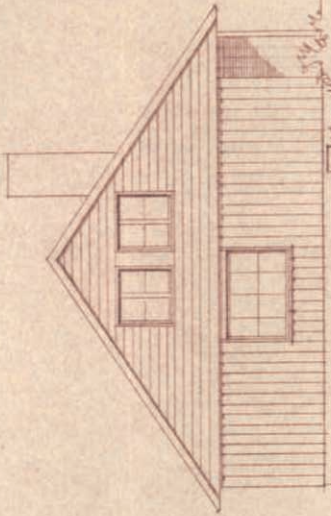
*Jan
 14/10/59
 Byggnadskontoret*



SNITT

HERRE TRYGVE EISETH	MÅL	1/100	TEK. NR.	1
VERTIKALT BILD TOMANNS	DATE	12.10.59		
SOLO, BÖCKMANS 195 60				
PLÅNEN OCH SNITT				

Arif Rosen
 ARKITEKT KTH

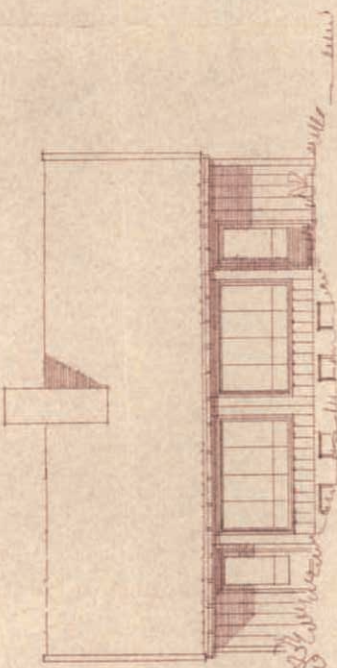


mot vest (og øst)

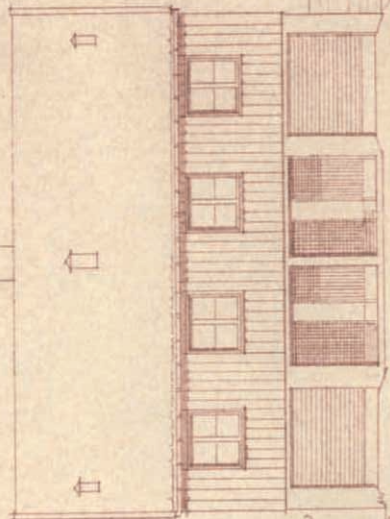
Sak nr.	Behörighet
59863	- 2 NOV 1953
STRINDA BYGNINGSRÅD	

STRINDA
BYGNINGSKONTORET
12 OKT. 1953
1953
dmr.
Trygve Elseth

herr Trygve Elseth	
vertikalt delt tomanns- bolls, Böckmans väg 60	
Fasad	
mål	hög nr.
1/100	12.10 53
Karl Rosén	
arkitekt mål	



mot syd



mot nord

Skjema nr. 67.
Statens Vegvesen**Private avkjørsler fra offentlig veg.**Dagbok nr. 4621 1960
Strinda serekskriverembete

15/9

ERKLÆRING

Undertegnede.....Trygve Elseth.....eier av eiendommen

Böckmans veg 60. gnr. 97 bnr. 381 i Strinda herred,
som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra bygde- veg,
Stamme-Byåsen skole vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen
nedennnevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av
16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider, skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsatte for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eierne er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted (ved samme eller annen veg).
Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på vegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Strinda den 14/9-60

Til vitnerligbet:




Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Enhet for kart og arkitektur
Org.nr. 942 110 464

Saksnr. ESA: 22/16306
Saksnr. DELE-22/82365

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
Olav Eijohed



Doknr: 77049 Tinglyst: 23.01.2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 97 bnr 381 gir eier(e) av gnr 97 bnr 1181 rett til å legge, ha liggende, bruke og å vedlikeholde vann- og avløpsledninger og eventuelle andre ledninger over sin eiendom. Eier(e) av gnr 97 bnr 381 forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. Arbeid med ledninger over gnr 97 bnr 381 utføres i samråd med eier(e) av gnr 97 bnr 381. Eier(e) av gnr 97 bnr 1181 forplikter seg til å sette terrenget ved arbeid i ledningstraséen i den stand det var i før arbeidet ble påbegynt. Eier(e) av gnr 97 bnr 1181 forplikter seg til å erstatte skader som driften av ledningstraséen måtte påføre eier(e) gnr 97 bnr 381. Tvist avgjøres ved skjønn.

Eier(e) av gnr 97 bnr 292 og 381 gir eier(e) av gnr 97 bnr 695 og 1181 rett til adkomst over sin eiendom.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	F.nr.	Underskrift
97/381	Karina G Hanssen	23019029875	<i>Karina Hanssen</i>
97/1181	Kent M L Stormo	17019138798	<i>Kent Stormo</i>
97/292	Lise Marte Nilsen	15038643085	<i>Lise Marte Nilsen</i>
	Marius Øvergård	18018238396	<i>Marius Øvergård</i>

Attest nr. 7944
Bygg.jnr. 1720/59

Strinda Bygningsvesen Til Helserådetets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på
Sakmann nr 20 20 nemlig 2 - mangelby har begjært fyllatelse til å ta i bruk
hvilket eieren herr Ingvar Østeth

Strinda Bygningsseksjon den 17 20 59

Strinda Helseråd jnr.

Tilbakesendes herr bygningsseksjonen idet meddeles:

*Tilbakevisning av bygning nr 20
Fyllatelse. Bygningens ikke
Helserådets samtykke er nødvendigt
P. Ø. 17/2-59.*

Strinda Helseråd den 17 20 59
Kjell Sjønes

Bøckmans veg 60A

Nabolaget Hoem nordre/Munkvollaunet - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rognheim Linje 9	3 min	0.3 km
Munkvoll Linje 42, 52, 105	12 min	1 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	4 min	2.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min	6.2 km
Trondheim Værnes	31 min	

Skoler

Byåsen skole (1-7 kl.) 615 elever, 33 klasser	10 min	0.8 km
Hallset skole (1-7 kl.) 441 elever, 30 klasser	19 min	1.4 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-1... 564 elever, 36 klasser	5 min	2.3 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 583 elever, 35 klasser	5 min	2.4 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 340 elever, 21 klasser	16 min	1.3 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	16 min	1.2 km
Skansen Videregående Steinerskole	7 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

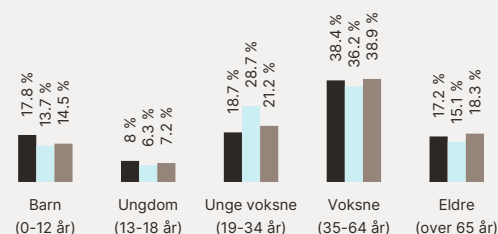
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hoem nordre/Munkvollaunet	1 748	797
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Skjermvegen barnehage (1-5 år) 64 barn	13 min	1 km
Munkvoll barnehage (1-5 år) 42 barn	13 min	1.1 km
Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-... 60 barn	13 min	1.1 km


Dagligvare


Coop Prix Rognheim PostNord	3 min	0.2 km
Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	13 min	1 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Trikk



 Støynivået
Lite støynivå 90/100



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100



 Gateparkering
Lett 88/100

Sport

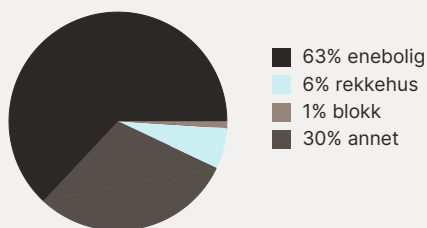
 Rognheim balløkke 4 min 
Ballspill 0.3 km

 Gunnar Birchs veg, balløkke 5 min 
Ballspill 0.4 km

 EasyFit Byåsen 16 min 

 3T-Byåsen 16 min 

Boligmasse







«Området er rolig, trygt og bra. Hyggelige naboer, variert alderssammensetning, noe varierende standard på infrastruktur.»

Sitat fra en lokalkjent

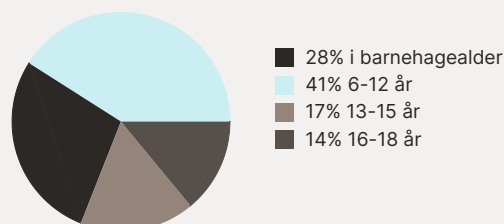


Varer/Tjenester

 Byåsen Butikksenter 6 min 

 Vitusapotek Hallset Hage 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



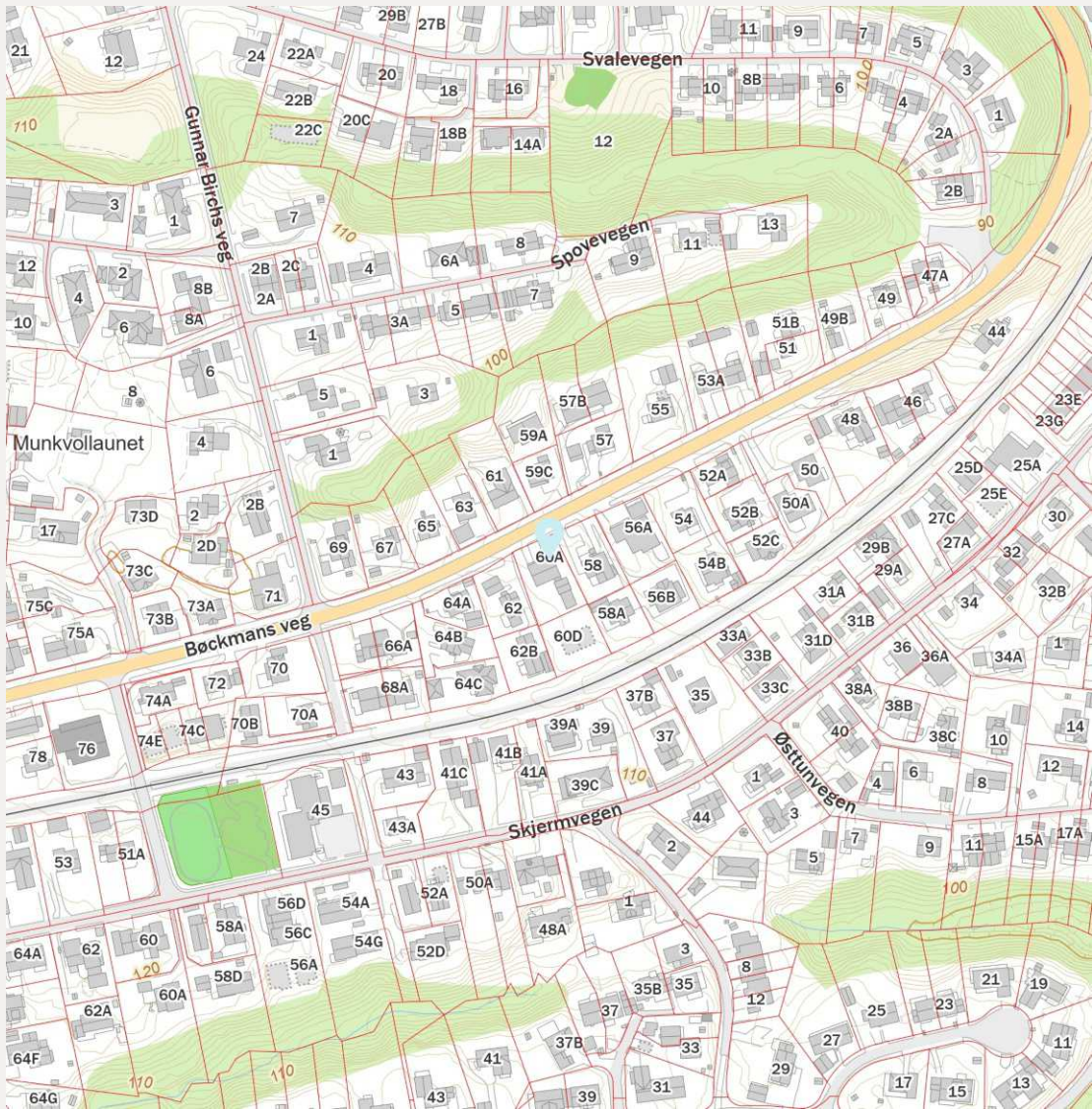
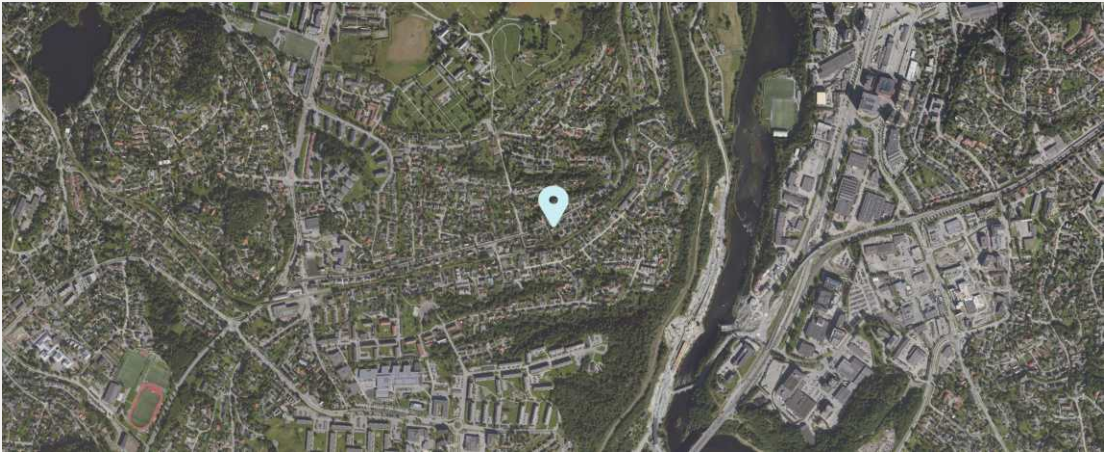
0% 47%

 Hoem nordre/Munkvollauet
 Trondheim
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



STRINDA
BYGNINGSKONTOR
J.-nr. 1420/59 10 OKT. 1959

Sak nr.	Behandlet
590860	-2 NOV. 1959
STRINDA BYGNINGSRAD	

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr, kr. 4.30, innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på g.nr. _____, b.nr. _____
Böckmans vei nr. 60 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art
og bygningens anvendelse).

Vertikalt delt tomannsbolig med to garasjer i sokkel

Strinda, den 12-10- 1959

Trygve Elseth
Byggherre: Trygve Elseth

Adresse: Strindvegen 60

Ulf Rossen
Anmelder: Ulf Rossen, arkitekt m.m.a.

Adresse: Skjermvegen 86, Munkvoll

Ansvarshavende: Oppnevnes senere.

Adresse:

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus I a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

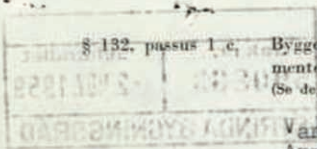
Tomtens størrelse ca.	1400	m ²
Eldre bebyggelses areal	0	m ²
Nye bygningers areal	115	m ²

§ 132, passus I b. Følgende tegninger vedlegges:

Situasjonsplan, mål 1/1000

Blad 1. Planer og snitt, mål 1/100

" 2. Fasader "



§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

Vaellig leirgrunn.
Armerte betongbanketter.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
1 rad 3" drenerør.

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
Armert dekke over kjeller.

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

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Ligger 17 m. fra midte Bückmans veg

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:
Kfr. tegninger.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

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

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

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
5.5 meter fra nabo i vest og øst.

- § 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II—X).
*) Grunnmur: (Ansi blandingsforhold.)
2) 27 cm. betonggrunnstein.
Som innv. bærevegger i kjeller benyttes massiv betongste
stein i tykkelse 15 - 20 cm.
- 4" bindingsverk, ^{B.) Etasje} 7/8" panel og to lag forhudningspapp, mellom
stenderne 4" elastiske steinullmatter, innv. et lag diffusjonstett
papp, 3/4" panel og eventuelt platekleddning.
- § 81. Isolasjon: Grunnmur fuges, slemmes to ganger, og smøres
to ganger med en asfaltemulsjon.
- § 87. Taktekking: Krumtegl eller sementstein på
(Se dept. forskrifter kapt. XII). dobbel lekting og asfaltpapp.
7/8" bordtak.
- § 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
Bredde 90 cm. Opptrinns 10,5 cm. Inntrinns 23 cm.
- § 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV) 9" rørløp. Ingen rørtrekk.
Øvnsoppvarming, med tilskudd av noe elektrisk.
Bad og kjøkken ventileres i lyrer over tak.
- § 104—107. Etasjehøyder, rummenes gulvflate og lysareal:
Lys høyde henh. vis i kjeller, 1. etasje og loft:
2.20, 2.35, 2.35/150 m.
Alle oppholdsrom er over 6 kvm. med tilhørende lys-
flater over 10 % av gulvarealet.
- § 108. Rum for vask og tørking av klær. Rum for klær, matvarer, og brensel:
Klesvask på bad. (Fast montert vaskemaskin med element.)
Kleskott på loft. (2. etasje)
Mat - og vedbu i kjeller.
- § 109. Klosetter:
1 pr. leilighet.
- § 148. Innhegning:
Fløttverksgjerde eller hekk.

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

1419-
1420/59

Strinda Bygningsråd

Str. byg. nr.

G.nr.

B.nr.

Fremlagt den 2.11.59.

Sak nr. 59/869

Situasjonskart og byggemelding fra Trygve Elseth på vert.delt tomannsbolig på Bøckmans veg 60.

Vedtaks:

Ad. situasjonskart:

Før tomten er byggeklar må vegsjefens tillatelse til avkjørsel fram off.øveg foreligge. Eiendommen må tilknyttes off. vann- og kloakkledninger og kloakkgebyr kr. 100,- må betales ved henvendelse til Strinda ingeniørvesen.

Ad. byggemeldingen:

Huset tillates plasert som vist på situasjonskartet. Dersom huset skal deles i to eiendommer tillates ikke ventilasjonskanaler eller ventiler i skilleveggen. Garasjen må luftes forskriftsmessig ved gulv og tak. På rom som ikke får ovnsoppvarming må det legges opp fast monterte elektriske ovner. Byggetillatelse betinget av sirkulærets avsnitt A pkt. 4 Og 9. Byggherren må dessuten rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B samt C pkt. 10,14 og 20a.

Bekräftas å være i samsvar med saksbehandling.
STRINDA BYGNINGSSEKJEFKONTOR

Jellum

Bøckmans veg 60 A 7022 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig

Byggeår: 1961

BRA: 282 m²

BRA-i: 263 m²

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 97 BNR: 381 SNR: 1

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Bøckmans veg 60 A
7022 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17707>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det mangler snøfangere og det er etablert en takstige med bølge over møne uten forankring ned i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det må etableres fastmontert takstige og snøfangere. Dette kan gjøres samtidig som taktekking skiftes ut. Det anbefales at bærende konstruksjoner kontrolleres før montering av snøfangere da dette bidrar til vesentlig økt belastning på konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Bad kjeller.

Oppsummering

Rommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at rommet har passert forventet brukstid og det opplyses at om det er benyttet membran så kan ikke denne sammenlignes med moderne membranprodukter så det vurderes at rommet bør oppgraderes for det tas regelmessig i bruk. Videre anmerkes at det er registrert bom (hulrom) i flis, det er uegnet materiale (trepanel) i område definert som våtsone og naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak

Ved en eventuell oppgradering anbefales det å oppgradere i henhold til gjeldende forskriftskrav for våtrom.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er ikke registrert vesentlige tegn til skader på befæringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det anmerkes også at det ble ved hulltaking registrert at påforede vegger mot terreng har plastfolie. Dette er ikke en anbefalt løsning i dag fordi det øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. Det kan ikke utelukkes at det kan oppstå plutselige behov skadeforebyggende tiltak.

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at hovedandel av dører/vinduer er av eldre dato som tilsier at risikoen for punkteringer vil være større i tiden som kommer, det er registrert overflateslitasje, harde/tørre pakninger med redusert tettefunksjon samt stedvis treg åpne/lukkemekanisme.

Anbefalte tiltak

Det må planlegges fremtidige utskiftninger av eldre vinduer/dører.

Yttervegger

Oppsummering

Det er registrert at lufting bak ytterkledning er stedvis begrenset. Avhengig av klimatiske forhold kan dette være ugunstig da eventuell inndriv av nedbør og kondensering får sen uttørring med påfølgende fare for skader.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i overnevnte forhold og at det er registrert vesentlig overflateslitasje.

Anbefalte tiltak

Slik boliges ytterkledning fremstår på befaringdag så må det påregnes utskiftninger.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vesentlig slitasje, og det kan ikke utelukkes at det fins lekkasjer.

Anbefalte tiltak

En fremtidig oppgradering kan ses i sammenheng med oppgradering av taktekking. Jevnlig renhold anbefales som et forebyggende tiltak i påvente av en oppgradering.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er kun en liten del av loftet som er tilgjengelig for inspeksjon fra luke i kott i 2. etasje. Der er det registrert luftekanal av eternitt som kan inneholde asbest og bør håndteres deretter.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at dampspørre (plastfolie) ikke var vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner. Det anmerkes også at konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet med begrensede lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem per dags dato.

Anbefalte tiltak

For full visshet om tilstand må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Taktekking: Fra byggeår.

Oppsummering

Taktekking er kontrollert fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder og slitasje på vindskier. Taktekking har passert forventet brukstid og det vil være større risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak og det anbefales å planlegge en utskiftning av taktekking.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke registrert tegn til svekkelser av konstruksjonmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at det er registrert et moderate retningsavvik. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vesentlige knirk av ukjent årsak og stedvis slitasje/skader på gulv som blant annet sprukket flis.

Anbefalte tiltak

Stedvise utskiftninger/skadeforebyggende tiltak må påregnes.

Om knirken oppleves som sjenerende så må det utføres ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes deretter.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

I tidligere salgsoppgave opplyses det at et av pipeløpene er plumbert. Det er ukjent om dette gjelder pipeløp for denne boenheten eller tilstøtende boenhet. Det kan heller ikke gjennomføres en kontroll av hele teglsteinspipa fordi denne er plassert i skillet mellom boenhetene.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en eldre teglsteinspipe som vi ofte ser har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Det finnes flere gode metoder for rehabilitering av pipeløp. Det anbefales at det gjennomføres en kontroll av brann/feiervesen og eventuelle tiltak vurderes deretter.

Toalettrom: kjeller

Oppsummering

Rommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det kun er naturlig ventilering.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering av rommet anbefales.

Trapp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert rekkverk lavere enn 90 cm og lysåpninger i rekkverk over 10 cm. Det anmerkes også at sambatrapp opp til hems mangler sikringsstiltak som rekkverk og håndløper samt at den er bratt å gå i. Rekkverk på hems er også lavere enn 90 cm og det er lysåpninger over 10 cm der også.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å bedre personsikkerheten.

Avløpsrør

Oppsummering

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

Vannledninger

Oppsummering

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

Elektrisk

Oppsummering

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

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget, og det er registrert enkelte løse ledninger på befaringdag.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på varmepumpe i 1. etasje. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Øvrig: Vaskerom 1. etasje

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet ikke tilfredstiller krav til våtrom. Dette gjelder blant annet løsninger gjort med avslutning av belegg mot vegg, manglende sluk i rommet og naturlig avtrekk. Selger opplyser at det er montert automatisk vannstopper i rommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å begrense rommet for belastning av fritt vann mot overflater.

Ved en eventuell oppgradering anbefales det å oppgradere i henhold til gjeldende forskriftskrav for våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Taktekking: Papptekking skiftet i 2015/16

Oppsummering

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at papptekking på tilbygd del ble skiftet i 2015/16. Kontrollen er utført fra bakkenivå og ved inspeksjon av underliggende himling uten at synlige tegn til skade eller svikt er registrert.

Anbefalte tiltak

Det må utføres en kontroll av tekking på taket for å kunne utelukke eventuelle skader.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I 2.etasje er deler av areal med benevnelse "loft" innredet som bad. Dette er et søknadspiktig tiltak.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.5.2024

Rapportdato
8.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Karina Gran Hanssen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Kent Morgan Lillemo Stormo

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Gjermund Ekren

Telefon: 47294356

Firma: Takst-forum Trøndelag AS

Epost: ge@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Informasjon om boligen

Adresse: Bøckmans veg 60 A, 7022 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 97

Bruksnr: 381

Festenr:

Seksjonsnr: 1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1961 - Årstall hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.

Boligtype: Halvpart av vertikal delt 2-mannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpart av vertikal delt 2-mannsbolig som er oppført i to etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjon er oppført i tre, og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket er saltak og flatt tak, og er tekket med takstein og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
1976	Tilbygg

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	134	134	0	0	0
2. etasje	32	32	0	0	0
Kjeller	116	97	19	0	0
Totalt m²	282	263	19	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	134	134	0	3 ganger, vaskerom, kjøkken, 2 stuer, bad, soverom og hems.	
2. etasje	32	32	0	Gang, 2 soverom og bad.	
Kjeller	116	80	36	Vindfang, 3 ganger, kjellerstue, toalett, soverom, bad og badstue.	Boder, teknisk rom og garasje.
Totalt m²	282	246	36		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at dreneringen er skiftet ut i 2024.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-0
Det er ikke registrert tegn som tilsier at det er mangelfull funksjon på drenering. For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at synlige deler av grunnmur fremstår uten riss/sprekker av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom at kontrollen er begrenset på grunn av at grunnmur er utvendig skjult under terreng og innvendig skjult bak kledning.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Det er ikke registrert vesentlige tegn til skader på befaringssdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det anmerkes også at det ble ved hulltaking registrert at påforede vegger mot terreng har plastfolie. Dette er ikke en anbefalt løsning i dag fordi det øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. Det kan ikke utelukkes at det kan oppstå plutselige behov skadeforebyggende tiltak.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at platting er oppført i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Platting fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2- og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble på befaringdag registrert vinduer med datostempling 1977, 1978 og 1988. Det ble registrert nyere vinduer også, men det ble ikke lokalisert datomerking.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at hovedandel av dører/vinduer er av eldre dato som tilsier at risikoen for punkteringer vil være større i tiden som kommer, det er registrert overflateslitasje, harde/tørre pakninger med redusert tettefunksjon samt stedvis treg åpne/lukkemekanisme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må planlegges fremtidige utskiftninger av eldre vinduer/dører.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er registrert at lufting bak ytterkledning er stedvis begrenset. Avhengig av klimatiske forhold kan dette være ugunstig da eventuell inn driv av nedbør og kondensering får sen uttørring med påfølgende fare for skader. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i overnevnte forhold og at det er registrert vesentlig overflateslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Slik boliges ytterkledning fremstår på befaringdag så må det påregnes utskiftninger.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vesentlig slitasje, og det kan ikke utelukkes at det fins lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En fremtidig oppgradering kan ses i sammenheng med oppgradering av taktekking. Jevnlig renhold anbefales som et forebyggende tiltak i påvente av en oppgradering.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Flatt tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er kun en liten del av loftet som er tilgjengelig for inspeksjon fra luke i kott i 2. etasje. Der er det registrert luftekanal av eternitt som kan inneholde asbest og bør håndteres deretter.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at dampsperre (plastfolie) ikke var vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner. Det anmerkes også at konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet med begrensede lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem per dags dato.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For full visshet om tilstand må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	

6.9 Takteking: Fra byggeår.

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Taktekking er kontrollert fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder og slitasje på vindskier. Taktekking har passert forventet brukstid og det vil være større risiko for lekkasjer i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak og det anbefales å planlegge en utskiftning av takteking.	

6.10 Takteking: Papptekking skiftet i 2015/16

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takteking	TG-IU
Det opplyses i tidligere salgsoppgave at papptekking på tilbygd del ble skiftet i 2015/16. Kontrollen er utført fra bakkenivå og ved inspeksjon av underliggende himling uten at synlige tegn til skade eller svikt er registrert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må utføres en kontroll av tekking på taket for å kunne utelukke eventuelle skader.	

6.11 Utstyr på tak

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

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det mangler snøfangere og det er etablert en takstige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må etableres fastmontert takstige og snøfangere. Dette kan gjøres samtidig som taktekking skiftes ut. Det anbefales at bærende konstruksjoner kontrolleres før montering av snøfangere da dette bidrar til vesentlig økt belastning på konstruksjonen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er ikke registrert tegn til svekkelser av konstruksjonmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at det er registrert et moderate retningsavvik. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vesentlige knirk av ukjent årsak og stedvis slitasje/skader på gulv som blant annet sprukket flis.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Stedvise utskiftninger/skadeforebyggende tiltak må påregnes. Om knirken oppleves som sjenerende så må det utføres ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes deretter.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl, Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>I tidligere salgsoppgave opplyses det at et av pipeløpene er plombert. Det er ukjent om dette gjelder pipeløp for denne boenheten eller tilstøtende boenhet. Det kan heller ikke gjennomføres en kontroll av hele teglsteinspipa fordi denne er plassert i skillet mellom boenhetene.</p> <p>Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en eldre teglsteinspipe som vi ofte ser har et behov for rehabilitering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det finnes flere gode metoder for rehabilitering av pipeløp. Det anbefales at det gjennomføres en kontroll av brann/feierevesen og eventuelle tiltak vurderes deretter.</p>	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen fremstår i bruksmessig god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringdag.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
I 2.etasje er deler av areal med benevnelse "loft" innredet som bad. Dette er et søknadspliktig tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom: kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det kun er naturlig ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering av rommet anbefales.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Det er etablert en U-format tretrapp gjennom boligens etasjer. Samt en sambatrapp opp til hems på stue.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert rekkverk lavere enn 90 cm og lysåpninger i rekkverk over 10 cm. Det anmerkes også at sambatrapp opp til hems mangler sikrings tiltak som rekkverk og håndløper samt at den er bratt å gå i. Rekkverk på hems er også lavere enn 90 cm og det er lysåpninger over 10 cm der også.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å bedre personsikkerheten.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av innvendige vannledninger er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.20 Elektrisk

UT

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

Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget, og det er registrert enkelte løse ledninger på befaringdag.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Det er etablert 2 stk. varmpumper. Pumpe i 1. etasje er datomerket 2010 og den i kjeller er merket 2021.</p>	
Når var siste service på anlegget?	
<p>Selger opplyser at det er utført service på varmpumpe i 1. etasje i 2023.</p>	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
<p>Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på varmpumpe i 1. etasje. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Jevnlige tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.</p>	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
Selger opplyser at bereder er fra 2023.	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.24 Våtrom: Bad 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere salgsoppgave at rommet ble oppgradert i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Trommets overflater fremstaa uten vesentlige tegn til skader. Det gjøres likevel oppmerksom på at gulvet utenfor dusjone er tilnærmet flatt.	
TG-1	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser.	
TG-1	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade	
TG-1	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringdag.	
TG-1	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Rommets overflater fremstår uten vesentlige tegn til skader. Det gjøres likevel oppmerksom på at gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringssdag.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Øvrig: Vaskerom 1. etasje

Beskrivelse
Det er etablert vaskerom med belegg på gulv og malt glassfibertrie på vegger. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, servantskap og naturlig avtrekk.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet ikke tilfredsstillende krav til våtrom. Dette gjelder blant annet løsninger gjort med avslutning av belegget mot vegg, manglende sluk i rommet og naturlig avtrekk. Selger opplyser at det er montert automatisk vannstopper i rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å begrense rommet for belastning av fritt vann mot overflater. Ved en eventuell oppgradering anbefales det å oppgradere i henhold til gjeldende forskriftskrav for våtrom.	

6.27 Øvrig: Bad kjeller.

Beskrivelse	
Det er etablert et bad med flis på gulv, og flis og panel på vegger. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, servant og naturlig avtrekk.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Rommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at rommet har passert forventet brukstid og det opplyses at om det er benyttet membran så kan ikke denne sammenlignes med moderne membranprodukter så det vurderes at rommet bør oppgraderes før det tas regelmessig i bruk. Videre anmerkes at det er registrert bom (hulrom) i flis, det er uegnet materiale (trepanel) i område definert som våtsone og naturlig avtrekk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved en eventuell oppgradering anbefales det å oppgradere i henhold til gjeldende forskriftskrav for våtrom.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.28 Øvrig: Badstue

Beskrivelse	
Badstua har kork på gulv og panel på vegg og himlingsflater. Rommet har tradisjonell treinnredning og rommet har naturlig ventilering samt tilluftsspalte under den veggmonterte elektriske badstueovnen. Utover fuktmerker i himling grunnet tidligere lekkasje fra overliggende bad, ble det ikke registrert tegn til svikt. Funksjonstest av badstueovn ble ikke foretatt.	
Rommet er utover dette ikke videre vurdert.	

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



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 eiedom (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-antennene 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240025

Adresse: Bøckmans veg 60A, 7022 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 97, Bnr. 381, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

