Nyheimsvegen 51 A

& NYLANDER PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Nyheimsvegen 51 A

6

Nøkkelinformasjon

52

Plantegninger

56

Eiendommen

65

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Nyheimsvegen 51 A



Nyheimsvegen 51 A

Prisantydning	10 500 000
Omkostninger	263 768
Totalpris	10 763 768

Bruksareal	282 m²
BRA-i	239 m²
BRA-e	44 m²
BRA-b	0
TBA	61 m²
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eieform	Eier
Tomteareal	582 m²
Byggeår	1966

Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Moholt

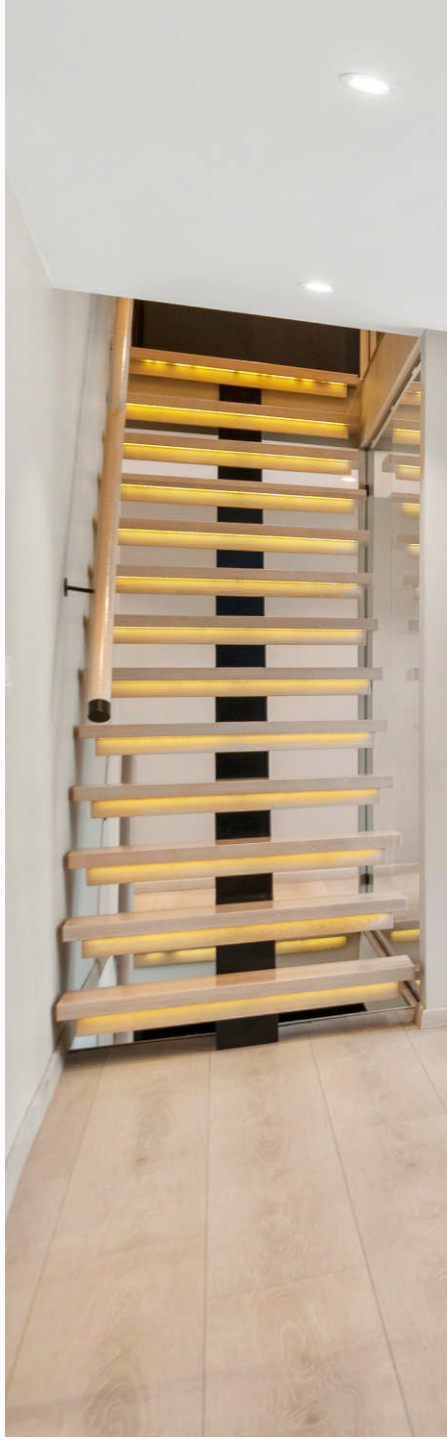


Odin Sundland

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

92444082

odin.sundland@nylanderpartners.no



&NYLANDER PARTNERS

Vegamot 18, 7049 Trondheim


Velkommen inn i en nydelig familiebolig hvor kvalitet og praktisk utforming har ligget i høysetet.










CHANEL






















VOGUE


Miele
Miele












MARC JACOBS
gucci






















Paramount



















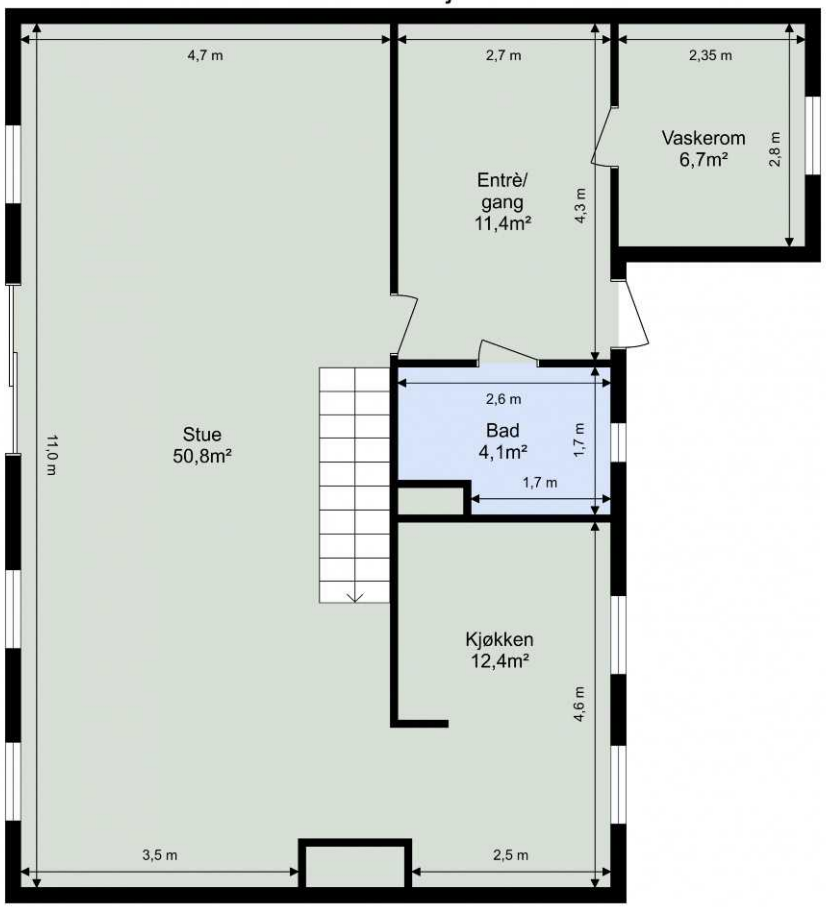

51A
EE 45404


51A

Plantegning

Nyheimsvegen 51A

1. Etasje



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

1. etg

2. etg

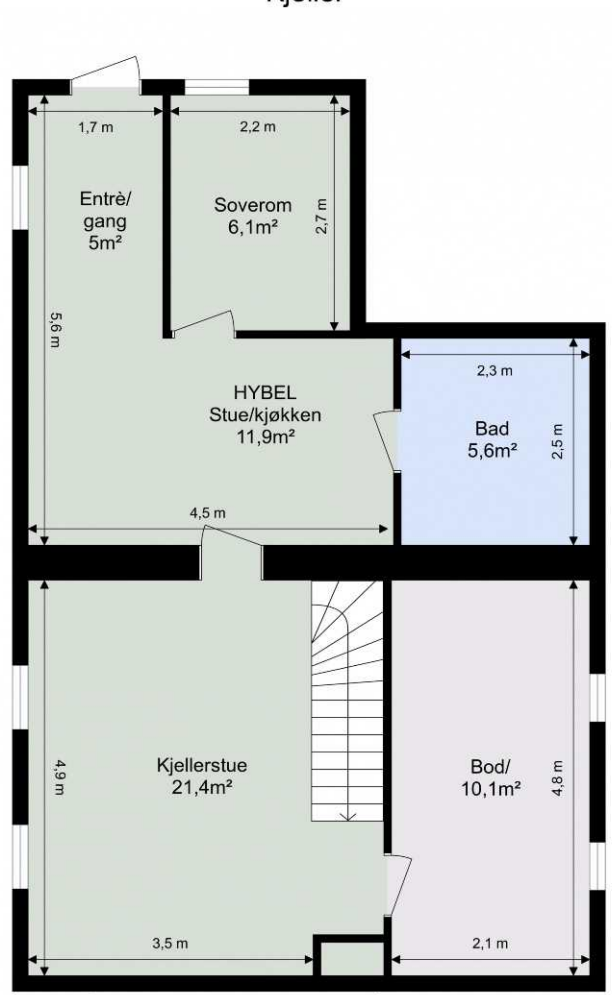
Nyheimsvegen 51A
2. Etasje



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

Kjeller

Nyheimsvegen 51A
Kjeller



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

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 282,0 m²
• BRA-i: 239,0 m²
• BRA-e: 44,0 m²
• BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 61,0 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. omrokeres 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.

Beliggenhet
Boligen ligger idyllisk til på Charlottenlund, med kort vei til marka og flotte turmuligheter. Området har gode bussforbindelser, og NTNU Dragvoll er innen gangavstand. Boligen har en usjenert, solrik beliggenhet med fin utsikt, like ved turområdet Dalen, som strekker seg fra Charlottenlund skole til Estenstadmarka.
Jakobsli og Charlottenlund er et populært boligområde for både nyetablerte, barnefamilier og eldre, med god infrastruktur og nærhet til Trondheim sentrum. Her finnes dagligvarebutikker, frisører og treningssenter. Området er svært barnevennlig, med barnehage, skoler og et aktivt idrettsmiljø i Charlottenlund sportsklubb.

Standard
__1.Etasje__

Entrè
Overflater gulv: Flis
Overflater vegg: Malt slett
Overflater tak: Malt slett

Bad
Overflater gulv: Flis
Overflater vegg: Flis
Overflater tak: Malt slett
Innehar varme i gulv og downlights

Vaskerom
Overflater gulv: Flis
Overflater vegg: Malt slett
Overflater tak: Malt slett

Stue
Overflater gulv: Laminat
Overflater vegg: Malt slett
Overflater tak: Malt slett

Kjøkken
Overflater gulv: Laminat
Overflater vegg: Malt slett
Overflater tak: Malt slett

__2. Etasje__

Gang
Overflater gulv: Laminat
Overflater vegg: Malt slett
Overflater tak: Malt slett

Bad
Overflater gulv: Flis
Overflater vegg: Flis
Overflater tak: Malt slett
Innehar varme i gulv og downlights

Soverom
Overflater gulv: Laminat
Overflater vegg: Malt slett
Overflater tak: Malt slett

Garderobe
Overflater gulv: Laminat
Overflater vegg: Malt slett
Overflater tak: Malt slett

Kontor
Overflater gulv: Laminat
Overflater vegg: Malt slett
Overflater tak: Malt slett

__Kjeller__

Kjellerstue
Overflater gulv: Laminat
Overflater vegg: Malt slett
Overflater tak: Malt slett

Entrè/stue/kjøkken
Overflater gulv: Laminat

Overflater vegg: Malt slett
Overflater tak: Malt slett

Bad
Overflater gulv: Flis
Overflater vegg: Våtromsplater
Overflater tak: Malt slett
Innehar varme i gulv og downlights

Soverom
Overflater gulv: Laminat
Overflater vegg: Malt slett
Overflater tak: Malt slett

Parkering
Parkering i garasje, samt på oppstillingsplass på egen tomt.
Det er installert e-bil lader.

Diverse
Eiendommen har energimerking B. Utvendig og innvendig renovering ble gjort i samråd av energirådgiver for å gi en mest mulig energieffektiv bolig.

Følgende inventar medfølger ikke handelen:

- Spisebordlampe
- Nattbord
- Nattbordslamper
- Oppbevaringsbokser ved inngangsparti
- Google ringeklokke
- Knagger barnerom

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

2| Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, det er brukt firma på avretting, membran og flislegging. Snekkerarbeid er egeninnsats. Arbeidet er omsøkt som bruksendring av rom.

4| Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Alle vannrør ble i 2019 byttet til rør i rør. Trekking av rør er gjort på egeninnsats, kobling er gjort av firma. Store deler av avløpssystem ble også byttet/lagt nytt.

6| Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Under terrasse ligger det undertak av blikkplater med fall ut i takrenne. Ved veldig store vannmengder har det vært oppservert noen drypplekasjer i overgangen mellom platene. Dette gjelder kun i uterom.

8| Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Da vi overtok huset i 2018 var det sprekk i innvendig kjellervegg. Sprekken virker og være fra gammelt av og har ikke hatt noe utvikling i vårt eierskap. Etter huset ble bygget i 1966 virker det å ha sunket ned noe på vestsiden. Dette utgjør at gulv i 1. og 2. etasje har noe skjevhet. Ved oppussing i 2019 ble det vurdert og rette opp dette, men ble prioritert og beholde takhøyde da skjevheten utgjorde veldig lite over et veldig langt strekke.

11| Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Oljetank ble fjernet i 2019. Aalmo AS skiftet i 2019 ut hele el-anlegget i boligen. Homeair skjervold har lagt opp balansert ventilasjon i boligen.

13| Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja, elbillader fra Easee instalert av Aalmo AS.

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

16| Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ny terrasse og fasade er utført av LP Multiservice. Nytt hovedtak og tak over utbygg er utført av Fredriksen Håndverkerservice. Garasje er bygget på egeninnsats.

17| Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Utleiedel i kjeller med egen inngang.
Bruksendring omsøkt og godkjent med ferdigattest fra Trondheim Kommune. Det er satt inn lydisolert branndør mellom utleiedel og kjellerstue.

18| Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft

eller andre deler av boligen
Hele huset (kjeller, 1.etg, 2.etg) ble bruksendret i 2019. Tilbygg under eksisterende tilbygg ble også utført i 2019.
Alt er omsøkt og godkjent med ferdigattest fra Trondheim Kommune.

19| Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Nyheimsvegen 49A har søkt om bygging av terrasse på tilbygg. Vurderes som ubetydelig for eiendommen.

Tilleggskommentar
Hele boligen ble renovert i 2019.

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: 2
TG 1: 21
TG 2: 3
TG 3: 1
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Etasjeskiller/gulv på grunn
Bjelkelaget i boligen har et målt høydeavvik på 65mm i 1. etasje og 38mm i 2. etasje. Dette avviket overstiger det som regnes som akseptable avvik ihht. NS3600, og kan indikere mulige underliggende problemer. Etasjeskillet fremstår solid og uten tegn til svikt, tidspunkt og årsak for høydeavvik er ukjent. For å sikre konstruksjonens helhet og oppnå forskriftsmessig standard, anbefales videre undersøkelser for å identifisere årsakene til avviket og foreslå nødvendige utbedringstiltak.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Kaldloft
Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Det er kun etablert luftelyrer i boligens gavlvegg, de alene er ofte ikke nok for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. For å oppnå god luftsirkulasjon på kaldloftet, bør du også ha ventilasjonsåpninger langs raften/takutstikk.

Bad 1.etg
Totalvurdering av overflater: Ingen skader utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av underdimensjnonert fall på gulv hvor det måles en høydeforskjell på 15mm fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk.

Bad 2.etg
Totalvurdering av overflater: Tilstandsgraden settes på bakgrunn av registrerte skader/sprekkdannelser på veggfliser, samt underdimensjonert fallforhold på gulv. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall målt til 10mm internt i dusjsone.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Bad hybel
Totalvurdering av fuktsøk: Inspeksjon og fuktmåling av innvendig konstruksjon er ikke utført, grunnet omliggende vegger av betong/mur. Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Ingen konstaterte fuktskader.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL LOVLIGHET, AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Merknad om lovlighet:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.
Det er fremlagt ferdigattest for tilbygg med carport og terrasse, bruksendring i kjeller og fasadeendring datert 07.06.2021. Det er fremlagt ferdigattest for garasje datert 13.09.2021.

Merknad om areal:
Boligen er målt opp på best mulig måte med laser

etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Boligen innehar en garasje som måler 32m² og en utvendig bod som måler 12,3m².

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Tomannsbolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med granulerte aluminiumsprofiler. Vinduer er gjennomgående med 3-lags glass.

Tomt
Denne tomten er eiet.
582,50 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.05.1980
Midlertidig brukstillatelse gjelder for utbygging av påbygg.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ferdigattest datert 07.06.2021
Ferdigattest gjelder for tilbygg med carport og terrasse, bruksendring i kjeller og fasadeendring.

Ferdigattest datert 13.09.2021
Ferdigattest gjelder for Garasje.

Det foreligger byggeanmeldelse for vertikaldelt tomannsbolig i Nyheimsvegen 51 datert: 18.05.1965.
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie
Deler av boligen er/har vært utleid/kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.
Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav,
bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er elektrisk oppvarmet og har varmepumpe og vedfyring.
Boligen har vannbåren varme i alle gulv.

Energikarakter: B - Gul

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 10 500 000,-

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

262 500,00,- (Dokumentavgift)
500,00,- (Tinglysing skjøte)
500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)
13 950,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)
2 800,00,- (HELP PLUSS)
267,50,- (Gebyr panteattest)

---

10 780 518,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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. 26 616,- for 2024.

Kommunale avgifter for 2024 er beregnet ut ifra et terminbeløp på kr 2.218,- for desember 2024. Terminbeløpet for januar 2025 var på kr 614,-

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Eiendomsskatt
Eiendomsskatten er på kr 12 099,-
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten er det ikke beregnet formuesverdi for denne boligen, det må påregnes med beregnet formuesverdi ved eierskifte.

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 70 prosent av det som overstiger 10 millioner,
for sekundærboliger er forsmuesverdien 100 prosent.

Ved hjelp av Skatteetatens kalkulator kan man beregne en stipulert formuesverdi for boligen, denne finner man på www.skattetaten.no.

Beløpene er ment som en foreløpig pekepinn på verdi og det tas forbehold om korrekt utregning.

Offentlige forhold

Regulering
Området er avsatt til boligformål ihht kommuneplanens arealdel.
Boligen ligger i område med reguleringsplan Planid r0173e.
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.

Dnr. 4650, tgl. 10.04.1972 - Erklæring/avtale
Husbankens standardklausul vedtatt

Dnr. 4651, tgl. 10.04.1972 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Dnr. 2432, tgl. 22.02.1973 - Erklæring/avtale
Rett til adkomst for vedlikehold og tilsyn av vann- og kloakkledninger.Bestemmelser om erstatning ved skade.

Gjelder flere eiendommer.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 33296, tgl. 16.12.1986 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

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
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 bygningssakkyndig, 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.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

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. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Odin Sundland per e-post odin.sundland@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 44 40 82. 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 budaskept.

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 bygningssakyndig 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 dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 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 eigedom (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), informsajon 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, Moholt sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering
Nylander & Partners AS samarbeider med Selbu Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

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 Mari Wangberg Robertsen og Fredrik Rosvold.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Nyheimsvegen 51 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 18, bnr. 24 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 11250021.

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

Provisjon 0,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdragtjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 1 500,00

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.

Meglers vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Odin Sundland / +47 92 44 40 82/ odin.sundland@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 28.03.2025

Tekniske dokumenter

Nyheimsvegen 51A

Nabolaget Fredrikkefryd/Jakobsli/Charlottenlund sør - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

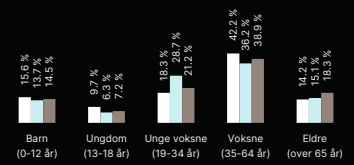
Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Offentlig transport

Presthusaunet Linje 14, 102	3 min 0.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	8 min 4.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 7.2 km
Trondheim Værnes	27 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredrikkefryd/Jakobsli/Ch...	1 019	423
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Skoler

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 601 elever, 37 klasser	16 min 1.3 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 441 elever, 28 klasser	20 min 1.4 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 481 elever, 29 klasser	16 min 1.3 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	15 min 1.1 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	9 min 5.1 km

Barnehager

Stokkbekken barnehage (1-2 år) 12 barn	3 min 0.2 km
Jakobsgrenda barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.3 km
Charlottenlund barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km

«ROLIG OG FREDELIG NABOLAG MED TRIVELIGE OG HYGGELIGE NABOER»

Sitat fra en lokalkjent

Dagligvare

Rema 1000 Charlottenlund PostNord	5 min 0.4 km
Coop Prix Charlottenlund Post i butikk	6 min 0.5 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 AS avd. Moholt 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

Nyheimsvegen 51A

Nabolaget Fredrikkefryd/Jakobsli/Charlottenlund sør - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

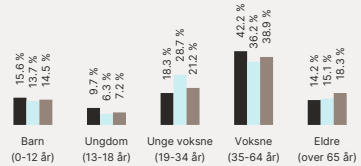
Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Offentlig transport

Presthusaunet Linje 14, 102	3 min 0.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	8 min 4.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 7.2 km
Trondheim Værnes	27 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredrikkefryd/Jakobsli/Ch...	1 019	423
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Skoler

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 601 elever, 37 klasser	16 min 1.3 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 441 elever, 28 klasser	20 min 1.4 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 481 elever, 29 klasser	16 min 1.3 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	15 min 1.1 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	9 min 5.1 km

Barnehager

Stokkbekken barnehage (1-2 år) 12 barn	3 min 0.2 km
Jakobsgrenda barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.3 km
Charlottenlund barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km

«ROLIG OG FREDELIG NABOLAG MED TRIVELIGE OG HYGGELIGE NABOER»

Sitat fra en lokalkjent

Dagligvare

Rema 1000 Charlottenlund PostNord	5 min 0.4 km
Coop Prix Charlottenlund Post i butikk	6 min 0.5 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 AS avd. Moholt 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. Buss
3. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 97/100

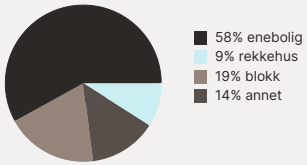
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 91/100

Sport

Hørlocksmarka, Hørlocks grusba...	6 min	
Fotball	0.5 km	
Hørløcksmarka aktivitetsområde	10 min	
Sandvolleyball	0.8 km	
Impuls Treningssenter Grilstad	6 min	
3T-Moholt	6 min	

Boligmasse



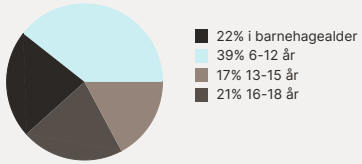
«Fredelig, trygt og nært marka med meget godt utvalg av dagligvarer i nærbutikkene. Gode skoler.»

Sitat fra en lokalkjent

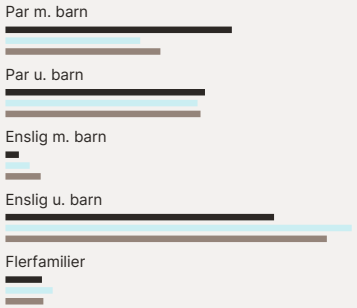
Varer/Tjenester

Grilstadporten kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Ranheim	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 AS avd. Moholt 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





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 AS avd. Moholt 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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Nyheimsvegen 51 A

7058 CHARLOTTENLUND

5001/18/0/24/0/0

Rapportdato

21.03.2025

TG 0	2
TG 1	21
TG 2	3
TG 3	1
TG IU	1

Befaring utført den 13.03.2025 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsøsvea Takst

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no

Takstmann og tømrersvenn med over 10-års erfaring.

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Nyheimsvegen 51 A , 7058, CHARLOTTENLUND

Matrikkel: 5001/18/0/24/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1966

Tomt: 582.50 m^2

Hjemmelshaver(e): Fredrik Rosvold, Mari Robertsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Tomannsbolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med granulerte aluminiumsprofiler. Vinduer er gjennomgående med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand uten vesentlige avvik utover det som kan forventes av normal bruksslitasje. Det er ikke registrert bygningsmessige strakstiltak, bortsett fra behov for normalt vedlikehold. Det bemerkes imidlertid at det er registrert retningsavvik i etasjeskillere, noe som kan indikere mindre ujevnheter i konstruksjonen. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen er renovert både utvendig og innvendig i 2019/2020.

Øvrig informasjon om oppdraget

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

1. Etasje			
Primærrom 89 m²	**Sekundærrom** 0 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 89 m²	**BTA** 98 m²
Beskrivelse primærrom Entrè, bad, vaskerom, stue og kjøkken		**Beskrivelse sekundærrom** -	

2. Etasje			
Primærrom 83 m²	**Sekundærrom** 0 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 83 m²	**BTA** 90 m²
Beskrivelse primærrom Trapperom/gang, bad, garderobe, 3 soverom og kontor.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Kjeller			
Primærrom 55 m²	**Sekundærrom** 12 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 67 m²	**BTA** 75 m²
Beskrivelse primærrom Hoveddel: Kjellerstue. Hybel: Entrè, bad, stue/kjøkken og soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

Totalt areal			
Primærrom 227 m²	**Sekundærrom** 12 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 239 m²	**BTA** 263 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på

stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Boligen innehar en garasje som måler 32m² og en utvendig bod som måler 12,3m².

1. Etasje			
BRA-i 89 m²	**BRA-e** 44 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, bad, vaskerom, stue og kjøkken	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje og utvendig bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

2. Etasje			
BRA-i 83 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 61 m²
Beskrivelse av BRA-i Trapperom/gang, bad, garderobe, 3 soverom og kontor.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 67 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Hoveddel: Kjellerstue og bod. Hybel: Entrè, bad, stue/kjøkken og soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 239 m²	**BRA-e** 44 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal** 61 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 283 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

Oppsummert

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

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Kaldloft: Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Det er kun etablert luftelyrer i boligens gavlvegg, de alene er ofte ikke nok for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. For å oppnå god luftsirkulasjon på kaldloftet, bør du også ha ventilasjonsåpninger langs raften/takutstikk.

Bad 1.etg - Totalvurdering av overflater: Ingen skader utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av underdimensjnonert fall på gulv hvor det måles en høydeforskjell på 15mm fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk.

Bad 2.etg - Totalvurdering av overflater: Tilstandsgraden settes på bakgrunn av registrerte skader/sprekkdannelser på veggfliser, samt underdimensjonert fallforhold på gulv. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall målt til 10mm internt i dusjsone.

1 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget i boligen har et målt høydeavvik på 65mm i 1. etasje og 38mm i 2. etasje. Dette avviket overstiger det som regnes som akseptable avvik ihht. NS3600, og kan indikere mulige underliggende problemer. Etasjeskillet fremstår solid og uten tegn til svikt, tidspunkt og årsak for høydeavvik er ukjent. For å sikre konstruksjonens helhet og oppnå forskriftsmessig standard, anbefales videre undersøkelser for å identifisere årsakene til avviket og foreslå nødvendige utbedringstiltak. Kostnadsestimatet baseres på videre konsultasjon og undersøkelser, ekstra kostnader kan påløpe.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad hybel - Totalvurdering av fuktsøk: Inspeksjon og fuktmåling av innvendig konstruksjon er ikke utført, grunnet omliggende vegger av betong/mur. Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Ingen konstaterte fuktskader.

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Når ble egenerklæringen signert?
-

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest for tilbygg med carport og terrasse, bruksendring i kjeller og fasadeendring datert 07.06.2021.
Det er fremlagt ferdigattest for garasje datert 13.09.2021

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

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

4 Drenering TG 1

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny drenering i 2019.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendig dokumentasjon vedligger.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Boligen ligger på tilnærmet flat tomt.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

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

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

5 Rom under terreng TG 1

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

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
Alle vegger er innvendig plateslått.

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking og innvendig inspeksjon i bod. Ingen forhøyede fuktverdier registrert.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Balansert ventilasjon.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Rom i underetasjen er helt igjennkledde med plateslåtte vegger og gulv blendet med laminat.. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Bilde



Hulltaking i bod.

6 Yttervegger / fasader TG 1

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny utvendig fasade i 2019.

Fasade
Stående trekledning

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Utvendig kledning består av stående trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold.

Levetid:
Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

7 Vinduer / dører TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Pvc-vinduer, også kjent som plastvinduer. 3-lags glass.
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør
Balkongdør av typen heve/skyv i 1. etasje.
Balkongdører med 3-lags glass i 2. etasje.
Massive innvendige dører pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2019

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Boligen har PVC-vinduer med 3-lags isolerglass i hovedsak, sett bort ifra to trekarmsvinduer med 2-lags glass i kjellerbod.. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av større glippe/dryppkant mellom omrammingsbord og dryppbrett. Dette på bakgrunn av å hurtigere lede overflatevann bort, og motvirke fuktinntregning i treverket.

Levetid:
Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

8 Veranda TG 1

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

Type:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Rekkverkshøyden måles til 105cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

9 Takkonstruksjon TG 1

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldfloft, Utvendig bakkenivå

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

10 Kaldloft TG 2

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

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Blåseisolert i 2019.

Kan arbeidet dokumenteres?
Ja

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Ja

Kommentar:
Det registreres kun lufting via 2 lyder på gavlvegg.

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Det er kun etablert luftelyrer i boligens gavlvegg, de alene er ofte ikke nok for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. For å oppnå god luftsirkulasjon på kaldloftet, bør du også ha ventilasjonsåpninger langs raften/takutstikk.

Bilde



11 Taktekking og beslag — TG 1

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny taktekking med profilerte stålpanner i 2019.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Lakkerte stålplater

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.

Levetid:
Normal tid før omlegging av graunlerte aluminiumspanner er 30-50 år.

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

12 Takrenner og nedløp — TG 1

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

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

13 Bad 1.etg

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2019.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 25mm.
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige vanninstallasjoner ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Ingen skader utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av underdimensjnonert fall på gulv hvor det måles en høydeforskjell på 15mm fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

14 Bad 2.etg

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2019.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres veggfliser med sprekkdannelse over baderomsdørene, samt veggflis med skade på overflaten ved skyvedør.

Er det fall til sluk?
Ja

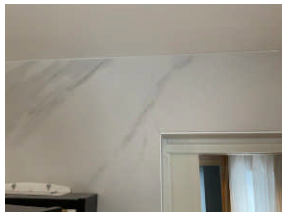
Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall på gulvet, med lokalt fall i dusjsonen målt til 10mm.
Store deler av dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige vanninstallasjoner ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Tilstandsgraden settes på bakgrunn av registrerte skader/sprekkdannelser på veggfliser, samt underdimensjonert fallforhold på gulv. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall målt til 10mm internt i dusjsone.

Bilde



Sprekk i veggflis, over skyvedør.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

15 Bad hybel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2020.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall målt til 20mm. Dørterskel er hevet med 10mm, total høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Sluk under dusjkabinett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Inspeksjon og fuktmåling av innvendig konstruksjon er ikke utført, grunnet omliggende vegger av betong/mur.
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Ingen konstaterte fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

16 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 3

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

Type:
Tre/bjelkelag

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

Kommentar:
I 1. etasje måles et høydeavvik på 28mm internt på kjøkken, samt 65mm gjennomgående i stuen. I 2. etasje måles et høydeavvik på 38mm gjennomgående i gangareal/trapperom.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget i boligen har et målt høydeavvik på 65mm i 1. etasje og 38mm i 2. etasje. Dette avviket overstiger det som regnes som akseptable avvik ihht. NS3600, og kan indikere mulige underliggende problemer. Etasjeskillet fremstår solid og uten tegn til svikt, tidspunkt og årsak for høydeavvik er ukjent.
For å sikre konstruksjonens helhet og oppnå forskriftsmessig standard, anbefales videre undersøkelser for å identifisere årsakene til avviket og foreslå nødvendige utbedringstiltak. Kostnadsestimatet baseres på videre konsultasjon og undersøkelser, ekstra kostnader kan påløpe.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

17 Trapp TG 1

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

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

Kommentar:
Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn, spile/glass rekkverk med fastmontert håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Normal slitasjegrad på trapp med tanke på alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

18 Vaskerom TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Vaskerommet fremstår i god stand. Vaskerommet innehar utslagsvask og opplegg for vaskemaskin med kran og avløp.

19 Kjøkken TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

Generell beskrivelse av innredning
Lakkerte skrog med slette fronter og benkeplate av stein med nedfelt oppvaskkum og platetopp med integrert avtrekk.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Dampovn, Mikrobølgeovn, Vinskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

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

Levetid:

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

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

20 Kjøkken hybel

TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin.

Levetid:

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

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

21 VVS

TG 1

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

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

Kommentar:
Nytt røranlegg i samsvar med renovering i 2019/2020.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Vannbåren varme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Kaldloft

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen i hoveddelen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Varmtvannsberederen i hybeldelen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Boligen har lekkasjevakter på alle rom med vanninnstallasjoner, koblet til felles sentral inne på bod/teknisk rom.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

Levetid:

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

22 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Det er etablert 5 sikringsskap i boligen. To skap i bod/teknisk rom i kjeller, ett skap i hybelen, ett i utvendig bod og ett i garasjen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nytt elektrisk anlegg i samsvar med renovering i 2019/2020.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken i hoveddelen er produsert 2018 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.
Varmtvannstanken i hybeldelen er produsert i 2020 og fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NYHEIMSVEGEN 51 A - 5001/18/0/24/0/0

Bilde



Sikringsskap hoveddel.



Sikringsskap for varmeanlegg.



Sikringsskap hybel.



Sikringsskap i bod.



Sikringsskap i garasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Moholt

Oppdragsnr.
11250021

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mari Wangberg Robertsen	Fredrik Rosvold

Gateadresse
Nyheimsvegen 51 A

Poststed	Postnr
JAKOBSLI	7058

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF Forsikring Gjensidig

Polise/avtalenr.: 1868713

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 11250021

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Avretting, membran og flislegging på bad i 1. og 2. etasje er utført av firma, mens snekkerarbeidet er gjort som egeninnsats. Badet i hybelen er bygget som egeninnsats.

Arbeid utført av: Bademiljø Hell Flis og VVS AS

Filer

Bademiljø Hell Flis & VVS.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt tettesjikt/membran/sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble omsøkt som bruksendring av rom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alle vannrør ble i 2019 oppgradert til rør-i-rør-system. Trekking av rør er utført som egeninnsats, mens tilkobling av sanitæranlegg er gjort av firma. Store deler av avløpssystemet ble også byttet ut eller lagt på nytt.

Arbeid utført av: H Granbo VVS

Filer

H Granbo VVS.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Under terrassen er det montert et undertak av blikkplater med fall ut i takrennen. Ved store vannmengder har det vært observert enkelte dryppleklkasjer i overgangene mellom platene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved overtakelse av huset i 2018 ble det observert en sprekk i den innvendige kjellerveggen. Sprekken ser ut til å være av eldre dato og har ikke vist tegn til utvikling i vårt eierskap. Etter oppføring i 1966 har huset tilsynelatende sunket noe på vestsiden, noe som trolig har resultert i en viss skjevhet i gulvene i 1. og 2. etasje. Ved oppussing i 2019 ble det vurdert å rette opp dette, men det ble prioritert å bevare takhøyden, da skjevheten var minimal over et langt strekk. Det ble ikke avdekket feil i konstruksjonen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 11250021

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oljetank ble fjernet i 2019. Samme år ble hele det elektriske anlegget i boligen skiftet ut av Aalmo AS. Balansert ventilasjon er installert av Homeair Skjervold

Arbeid utført av: Aalmo AS, Homeair Skjervold

Filer

Aalmo AS.pdf Homeair Skjervold.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader fra Easee instalert av Aalmo AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innvendig tømrerarbeid og oppføring av garasje er utført som egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny terrasse og fasade er utført av LP Multiservice. Nytt hovedtak og tak over utbygg er utført av Fredriksen Håndverkerservice. Garasjen er bygget som egeninnsats.

Arbeid utført av: LP Multiservice, Fredriksen Håndverkerservice

Filer

LP Multiservice.pdf Fredriksen Håndverkerservice.pdf Erklæring om ansvarsrett.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel i kjeller med egen inngang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendring omsøkt og godkjent med ferdigattest fra Trondheim Kommune. Det er satt inn lydisolert branndør mellom utleiedel og kjellerstue.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele huset (kjeller, 1.etg, 2.etg) ble bruksendret i 2019. Tilbygg under eksisterende bygg ble også utført i 2019.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt er omsøkt og godkjent med ferdigattest fra Trondheim Kommune.

Document reference: 11250021

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nyheimsvegen 49A har søkt om tillatelse til å bygge en terrasse på tilbygg. Dette vurderes som ubetydelig for eiendommen.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 11250021

Tilleggskommentar

Hele boligen gjennomgikk en fullstendig renovering i 2019. Det eldre bjelkelaget er enkelte steder noe underdimensjonert i forhold til dagens standard, men ble stedvis forsterket under renoveringen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 11250021

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Wangberg Robertsen	77fe4773c8b2313d33fa5571 dfb78bc64853a8dc	26.03.2025 14:46:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Rosvold	5d56509229e83f686c092a 706be59976701b0b38	26.03.2025 14:14:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 11250021

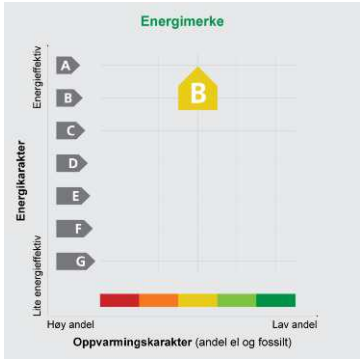
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

nets

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Nyheimsvegen 51 A
Postnr	7058
Sted	JAKOBSLI
Leilighetsnr.	
Gnr.	18
Bnr.	24
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	182748927
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1177874
Dato	11.09.2020



Innmeldt av	ARNE STRØM

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt	
Byggeår:	1966	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	237	
Ant. etg. med oppv. BRA:	3	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindu:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Varmepumpe som avgir varme til vannbårent system Lukket vedovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nyheimsvegen 51 A
Postnr/Sted: 7058 JAKOBSLI
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 11.09.2020 20:39:03
Energimerkenummer: A2020-1177874
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: ARNE STRØM

Gnr: 18
Bnr: 24
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 182748927

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det holdes høy fokus på luftlekkasjer under byggeperiode.

Tiltak 2: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt lufta loft isoleres til totalt 300mm i snitt. Benytt gjerne nåværende isolasjon dersom den er ok. Suppler med blåseull eller matter. Det er greit å legge en vindsperre over isolasjonen. NB husk å opprettholde god lufting.Sjekk og evt forny dampsperre i himling.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegger isoleres til totalt 200mm mineralull ved utforing. Tiltaket krever "stripping" av ytterkledning, papp og evt dårlig isolasjon. Bindingsverk fores ut f. eks 50mm og ilegges 150mm + 50mm innvendig. Bruk av mineralull Extreme kl 32 og asfaltplate/huntonplate som vindsperre gir en svært god konstruksjon. Gode tetteløsninger rundt vinduer, dører, hjørner og sammenføyninger.

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Ved oppgraving rundt kjeller med fornyet drens, anbefales fuktsikring og varmeisolering av kjellervegger primært utvendig med drensplater (XPS eller steinull drensplater.) Ved bruk av kjeller til varig opphold, anbefales totalt 150mm varmeisolasjon (f. eks 50mm innvendig og 100mm utvendig) Følg anbefalt metode fra Sintef Byggforskserien.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Skillevegger mellom oppvarmet rom og uoppvarmet rom isoleres med 100mm på kald side.

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluke isoleres.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Vinduer av eldre type skiftes til nye 3-lags "one" med U=1,0 eller bedre.

Tiltak 8: Utskifting av ytterdør

Ytterdører og balkongdører skiftes til middels isolert type.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon

Det kan vurderes å montere balansert ventilasjon med varmegjenvinner i alle etasjer for opphold.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

Det kan vurderes å installerer rentbrennende vedovn til erstatning for parafinovn. Man får også peisovn med vannmantel (kappe) for varmtvannsproduksjon til buffertank. Denne kan evt samarbeide med varmepumpa.

Tiltak 11: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

I energiberegninger er det medtatt varmepumpe L/V til romoppvarming og varmtvannsforskyning som erstatning for oljefyr. Det er videre medtatt vannboren golv/radiatorvarme.

Generell informasjon

Halvpart 2mb 1964 med etterhengende vedlikehold og fuktproblem i kjeller lagt inn i EMS med noe forenklet modell. Boligen er lagt inn med fuktsikret, varmeisolert og innredet kjeller i tiltakslista.Ferdigbefarin 11.09.20. Dagligstue tilrettelagt for vedfyring. (ovn ikke inst.)

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

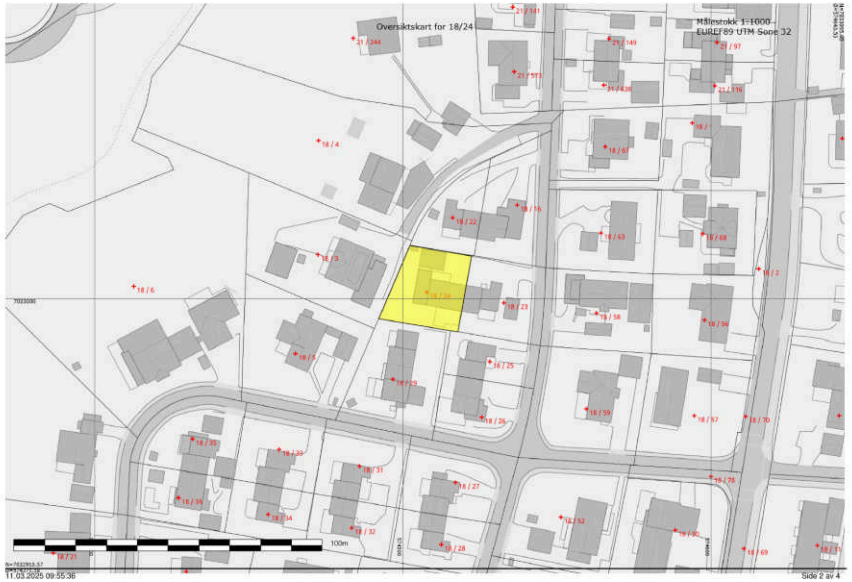
Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nyheimsvegen 51A 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

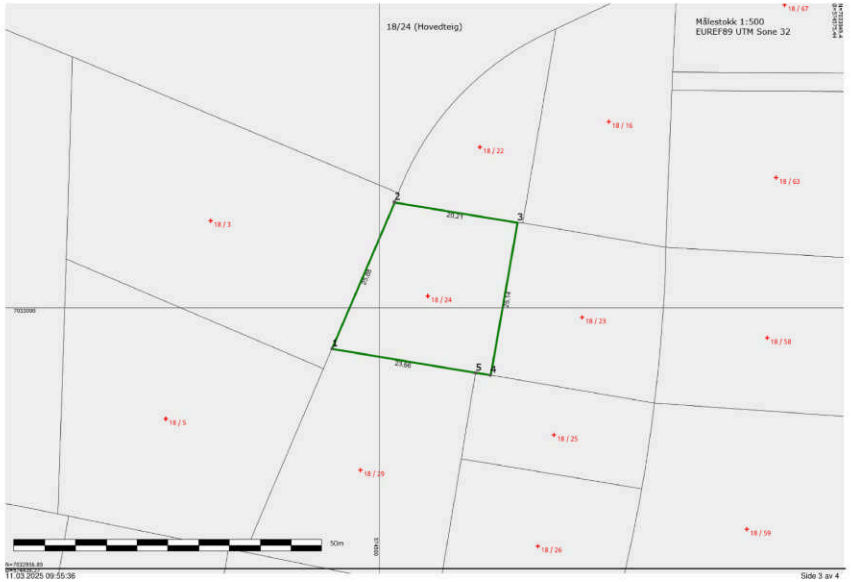
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Sti
- Elvekant
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Elv


Oversiktskart for 18/24
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
11.03.2025 09:55:36
Side 2 av 4


18/24 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
50m
11.03.2025 09:55:36
Side 3 av 4

dv. 421/84 Gjeldende reguleringsbestemmelser.

R 173e → R 173e + st.f. 26.06.67 + tilføyelse dv. 29.12.89

REGULERINGSBESTEMMELSER R 173e

I TILKNYTTING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE JAKOBSLI, JAKOBSLI VESTRE OG NYGÅRDSDALEN M/FLERE I TRONDHEIM KOMMUNE

1. Husene skal legges i forhold til regulerte veier og nabogrenser som planen viser. Byplanrådet kan dog hvor det etter dets skjønn ikke forstyrrer helhetsinntrykket, tillate mindre endringer av husenes plassering.

2. Takvinkelen skal være mest mulig ensartet i de enkelte kvartal.

3. Garasjer skal bygges i sammenheng med våningshuset. Frittstående enkeltgarasjer tillates ikke. Det skal reserveres areal for minst 1 bil i garasje og minst 0,5 bil på parkeringsplass pr. leilighet.

4. Farge på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsmyndighetene

5. Forhager og mellomrom mellom bygningene må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan som viser terrengbehandling, ev. forstøtningsmurer, kjøreveger, gangstier, beplantninger, garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkeplasser, plass for søppelspann m.v.

6. Butikker tillates ikke innredet på andre steder enn angitt på planen.

7. På tomtene må ikke plantes trær som etter bygningsmyndighetenes skjønn vil virke sjenerende for nabo.

8. Eventuell inngjerding må ikke være høyere enn 80 cm. Bygningsrådet kan påby oppsetting av gjerde mot trafikkert område hvor dette anses nødvendig for trafikksikkerheten.

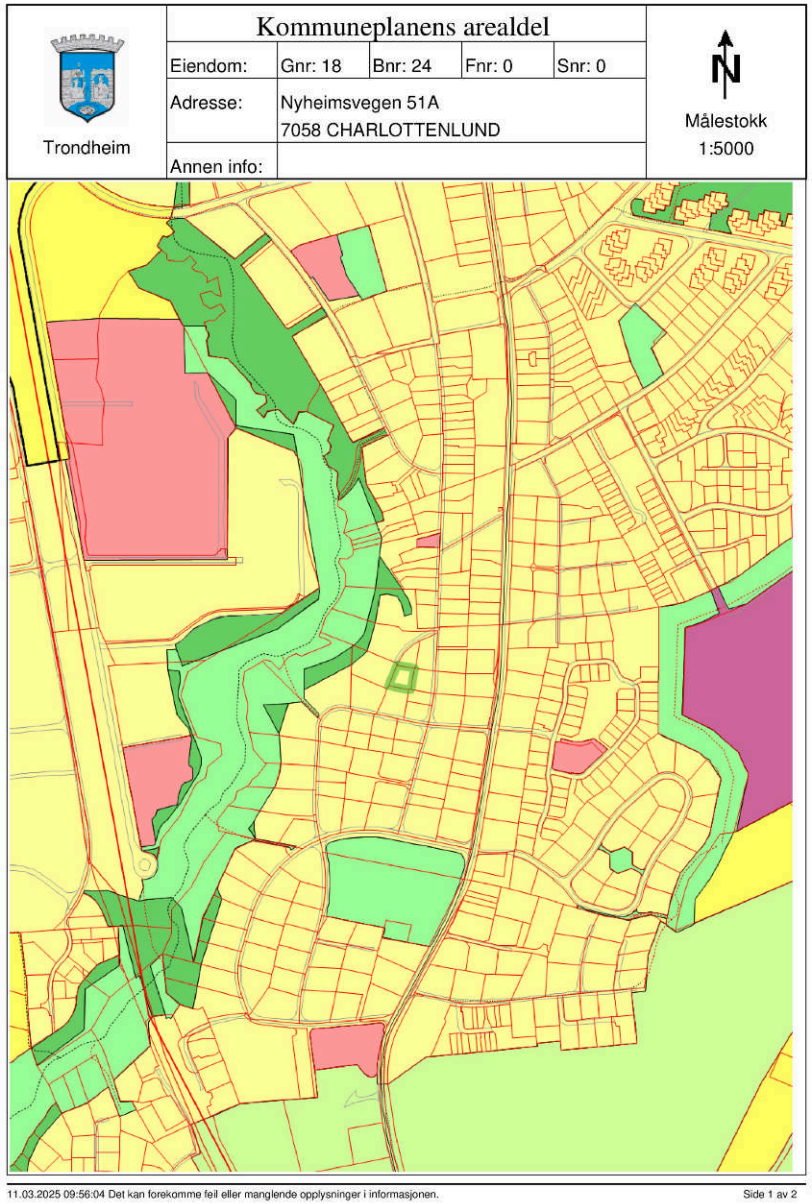
9. Det er ikke tillatt å ha beplantning som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan virke sjenerende for trafikken. Oppsatt gjerde må ikke være høyere enn 80 cm. Heller ikke må beplantningen innenfor 40 m-grensen (frisiktområdet) i veikryss være høyere enn 1 meter over veiplan.

10. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

11. Ved siden av disse bestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim by- og bymark til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

Tilføyelse 29.12.89

12. Eksisterende trevegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Særlig gjelder dette eldre furutrær som bidrar til å opprettholde områdets særegne karakter"



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Hovedveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

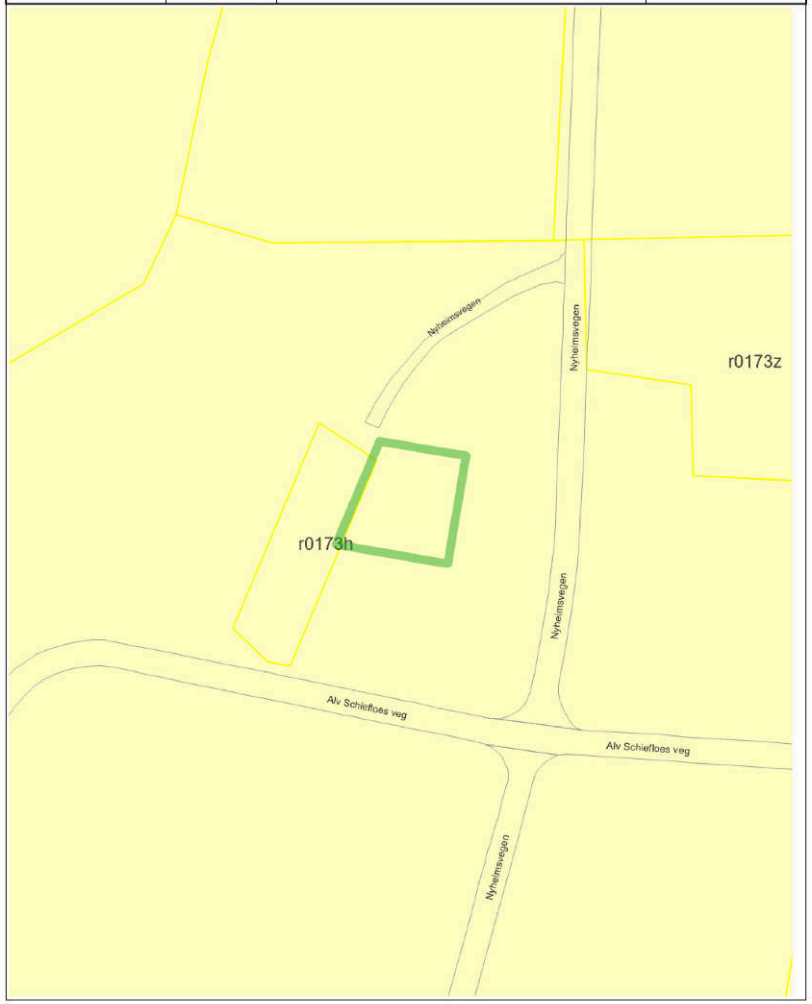


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nyheimsvegen 51A 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Veg
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

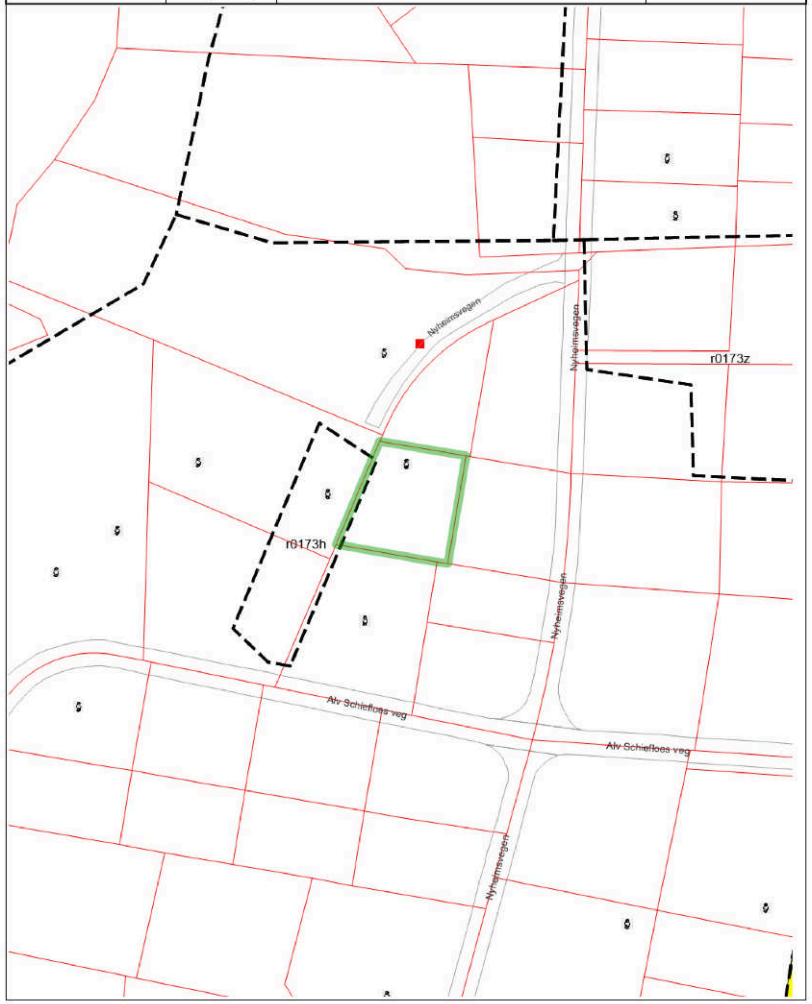
Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nyheimsvegen 51A 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 845/78

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Herr Olav Sand
Nyheimsveien 51
7000 Trondheim

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Nyheimsvegen 51
BYGGHERRE	Olav Sand
BYGGEARBEIDETS ART	utbygging av påbygg

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 6.6.78.
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. 6.6.78
Arbeidet er besiktiget 13.5.80
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☒ for nevnte: Påbygg av tilbygg
☐ for følgende del av bygg:

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

Arbeidet må være fullført innen

Seksjon for bygningskontroll 13/5 80

H. Ramsøy

Dokumentnr.: BYGG-20/83739-3

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Fredrik Rosvold

Nyheimsvegen 51 A
7058 JAKOBSLI

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Torbjørn Solheim	BYGG-20/83739 oppgis ved alle henvendelser		07.06.2021

Nyheimsvegen 51 A, ferdigattest for tilbygg med carport og terrasse, bruksendring i kjeller og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	18/24/0/0
Bygningsnummer:	182748927
Tiltakshaver:	Fredrik Rosvold
Forhåndskonferanse:	08.11.2018

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Torbjørn Solheim
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 19.05.2021. Søknaden er komplettert 03.06.2021.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-18/84328-4.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

forvaltningsloven § 42.

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Fredrik Rosvold

Nyheimsvegen 51 A
7058 JAKOBSLI

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sofie Berget	BYGG-21/81918 oppgis ved alle henvendelser		13.09.2021

Nyheimsvegen 51 A, ferdigattest garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	18/24/0/0
Bygningsnummer:	182748927
Tiltakshaver:	Fredrik Rosvold

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Sofie Berget
Saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker:

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 02.09.2021.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-21/81918-4, datert 03.06.2021.

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-21/81918	13.09.2021

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

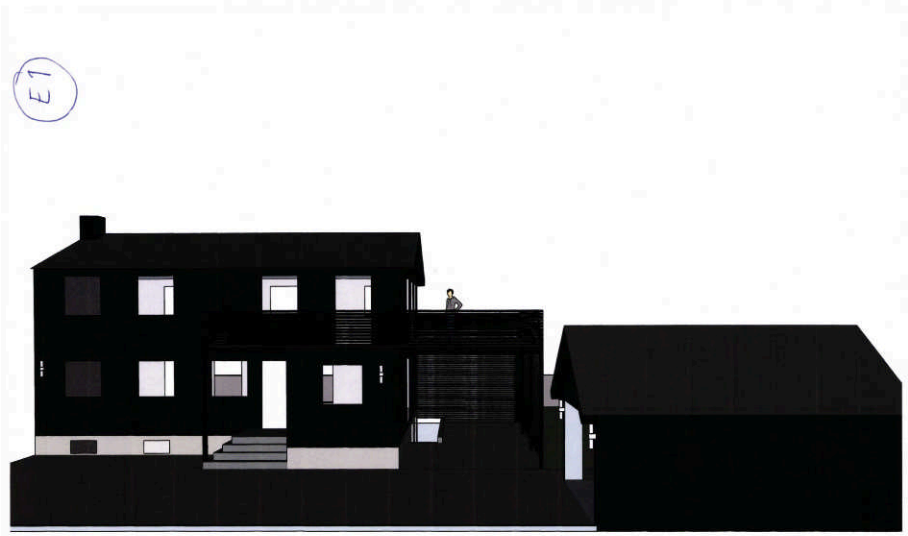
Klagen må undertegnes.

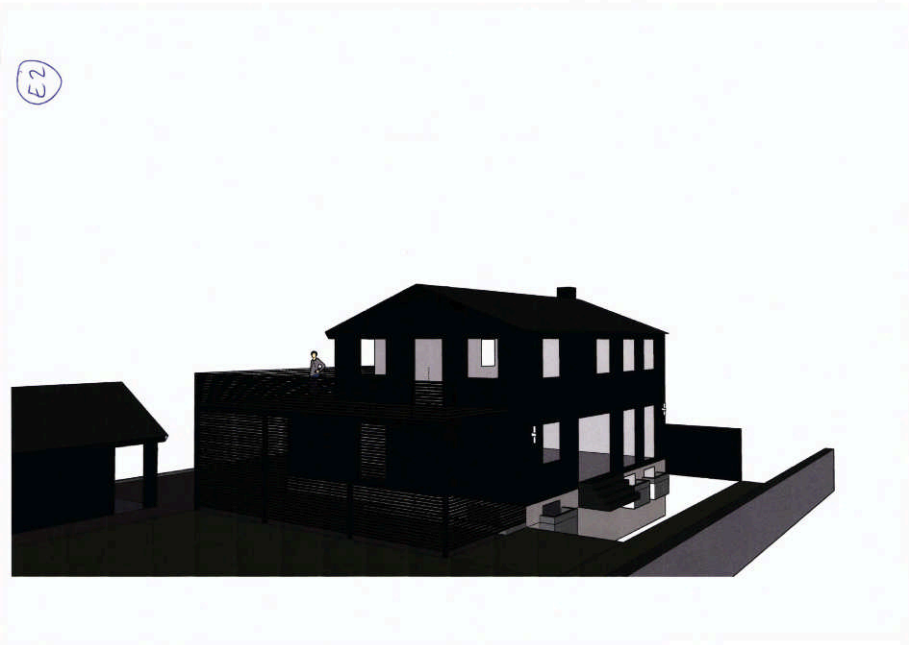
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

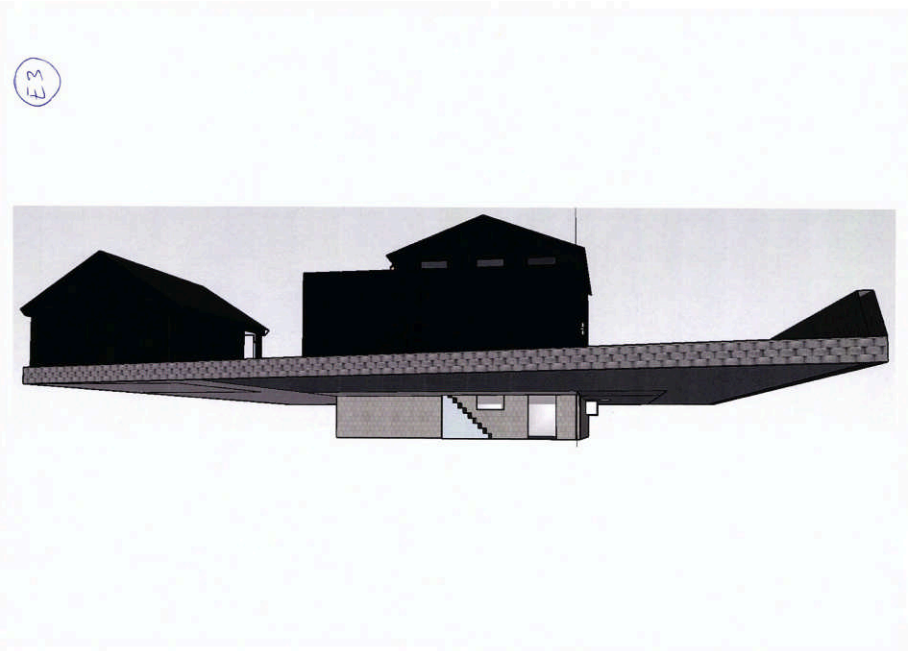
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

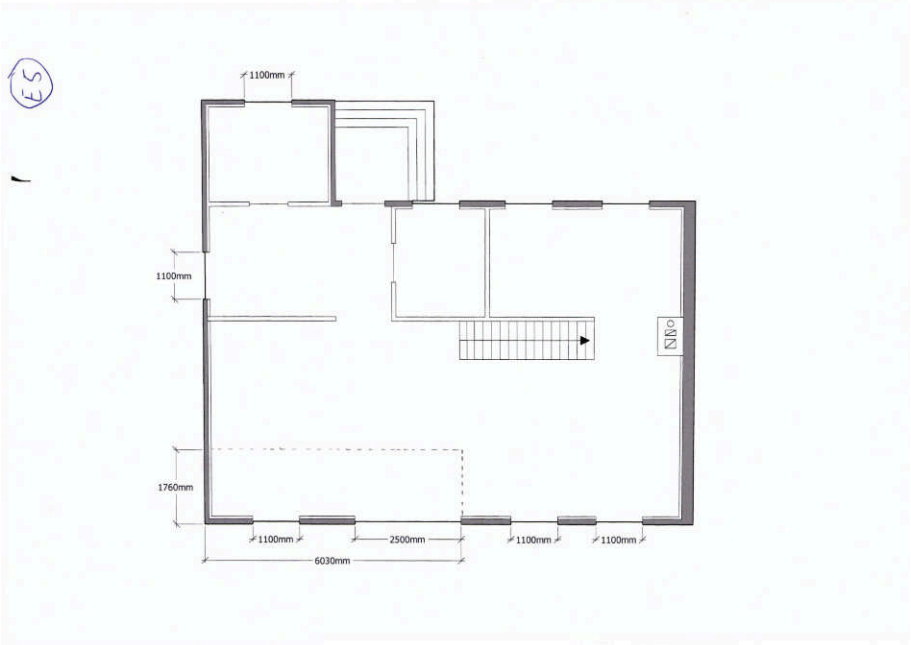
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere deg om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



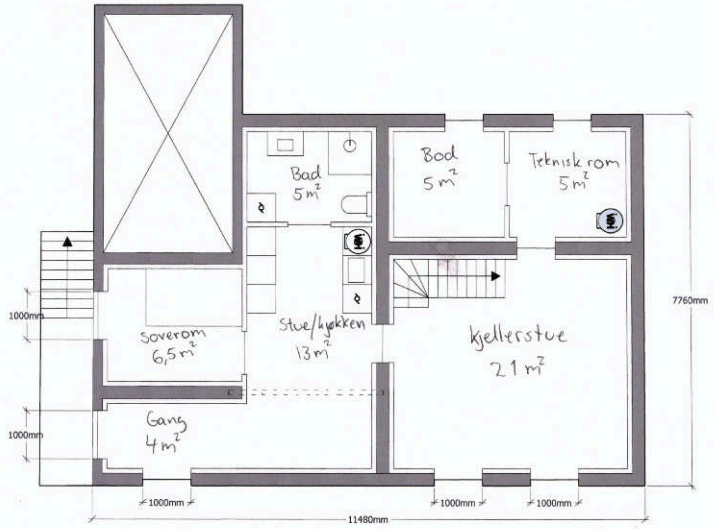

E2


E3


E4
1200mm
2150mm
950mm
2300mm


E5
1100mm
1100mm
1760mm
1100mm
2500mm
1100mm
1100mm
6030mm

E6



6.11.2018 Utskrift

D1

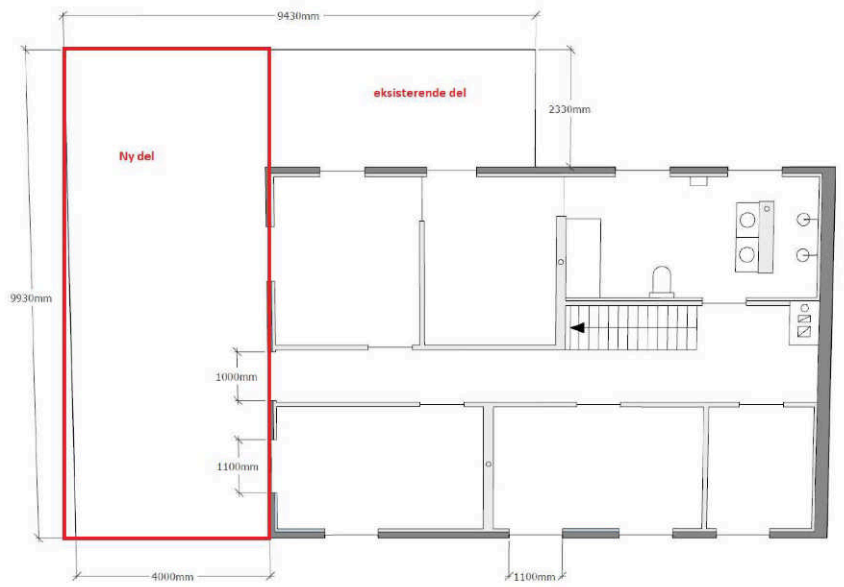
Kartverket

Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken 06/11 2018



http://www.seeiendom.no/ 1/1



Kartverket

NYLANDER &PARTNERS, MOHOLT
VEGAMOT 18
7049 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ida Mathisen 11250021
Vår referanse: 3697817/25924616
Bestilling: C3 2025-03-12 (7) 5

Dato
12.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4651	107	10.4.1972	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	18	23	0	0

[M] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 500 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING

OM FELLES VEGG MELLOM EIENDOMMENE

DAGBOK NR. 04651 | DAGBOK FØRT 10.4.72
TRONDHEIM BYSKRIVERAMBETE

Undertegnede Olav Sand

eier av *matr.nr./g.nr./b.nr. 18/24 *gate/bruksnavn Nyheimsv. 51 A

og undertegnede Martin Grønningen

eier av *matr.nr./g.nr./b.nr. 18/23 *gate/bruksnavn Nyheimsv. 51

påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim bygningsråds krav i vedtak av _____

Tr.h. byg.inr. _____ og bindende for oss og senere eiere:

Felles vegg og eventuell felles pipestokk i grenselinje, samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som de undertegnede eiere plikter å vedlikeholde i fellesskap. Begge parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.

Felles vegg i grenselinjen skal være uten åpning fra kjellergulv til taktro, og den skal være utført slik at den tilfredsstiller kravene til innvendig bærende vegg og lydisoleres etter gjeldende byggeforskrifter.

Utvendig må bygningen behandles som en enhet.

I tilfelle den ene av tomteparsellene ved delingen blir avskåret fra offentlig veg eller adkomst forplikter eieren av foranliggende tomteparsell seg å avgi tinglyst vegrett i tilstrekkelig bredde for kjøreadkomst til eieren av bakenforliggende tomteparsell.

Trondheim, den 14.2. 19 72

Olav Sand

Martin Grønningen

Undertegnede vitner som er over 21 år og ubeslektet med eierne bekrefter at underskriften er skjedd i vårt nærvær:

1. _____ 2. _____

HARALD STURSETH ADVOKAT TRONDHEIM

*) Stryk det som ikke passer.

Kartverket

NYLANDER &PARTNERS, MOHOLT
VEGAMOT 18
7049 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ida Mathisen 11250021
Vår referanse: 3697816/25924611
Bestilling: C3 2025-03-12 (7) 1

Dato
12.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4650	107	10.4.1972	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	18	23	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOK NR. 04650 | DAGBOK FØRT 10.4.72
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Nyheimsv. 51 A 18/24	Trondheim	Olav Sand
- " - 51 18/23		Martin Grønningen

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte ~~ei-endommer~~/festetomter og har ~~skjøte~~/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skyddelings-, tinglysings- og bygnings-lovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Hus-bank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å ved-likeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prio-ritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

~~Trondheim~~, den ~~20. des. 1971.~~

Olav Sand — Martin Grønningen

Til vitterlighet:

HAROLD STORSÆTER ADVOKAT TRONDHEIM

lo-61

Kartverket

NYLANDER &PARTNERS, MOHOLT
VEGAMOT 18
7049 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ida Mathisen 11250021
Vår referanse: 3697819/25924626
Bestilling: C3 2025-03-12 (7) 4

Dato
12.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
33296	107	16.12.1986	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	18	24	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://sceiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/33296/107
Uthentet 2025-03-12 10:00

Dokumentavgift kr. 100,-
S K J Ø T I

DAGDOKFØRT
16 DES 86 33296
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Olga Tanem, pnr. 100906 [redacted], som sitter i uskiftet bo etter Ole Tanem, f. 6.3.1903, skjøter og overdrar herved til Olav Sand, pnr. 01.07.1925, [redacted]

Nyheimsveien 51 A, gnr. 18, bnr. 24 i Trondheim.
582,9 m^2 for kjøpesum kr. 4 663,20 -
som er mottatt.

Skjøtet avløser festekontrakten av 1.12.1971, tgl. 10.4.1972 som kan slettes, idet det fra nevnte festekontrakt hitsettes som fortsatt gjeldende heftelse, jfr. § 8, pkt. 8:

"Hovedbrukets eier eller kommunen har rett til å ha vann- og kloakkledninger over tomten hvis dette skulle vise seg nødvendig for andre tomter under/fra samme hovedbruk. Herav følger også at det gis anledning til nødvendige gravingsarbeider for nedleggelse og vedlikehold. Eventuelle skader ved disse arbeider erstattes."

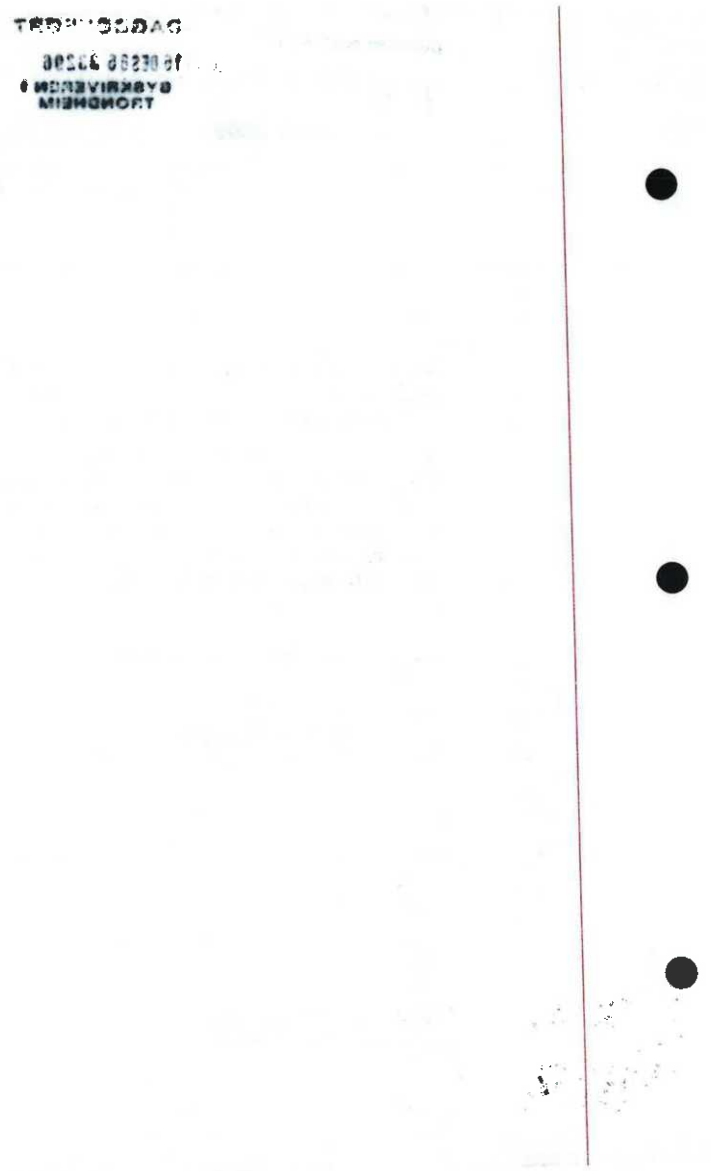
Trondheim, den 4 desember 1986.

Olga Tanem
Olga Tanem

Jeg bekrefter at selgeren personlig har undertegnet skjøtet.

Trondheim, den 4. desember 1986.

Gunnar Greger Hagen
advokat



Kartverket

NYLANDER &PARTNERS, MOHOLT
VEGAMOT 18
7049 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ida Mathisen 11250021
Vår referanse: 3697818/25924621
Bestilling: C3 2025-03-12 (7) 3

Dato
12.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2432	107	22.2.1973	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	18	16	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/2432/107
Uthentet 2025-03-12 10:00

DAGBOK NR. 02432 | DAGBOK FØRT 22.2.73 | TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Stempel kr. 80,-

E r k l æ r i n g

om adkomst vannledninger m.m.

Undertegnede eiere av eiendommene
Nyheimsvegen gnr. 18 - nr. 49 bnr. 16, nr. 49 A. bnr. 22, nr. 51 bnr. 23, nr. 51 A. bnr. 24, nr. 53 bnr. 25, nr. 53 A. bnr. 26, nr. 55 bnr. 27, nr. 55 A. bnr. 28 og

Alv Schiefloes vei gnr. 18 - nr. 1 bnr. 29, nr. 1 B bnr. 30 nr. 2 bnr. 31, nr. 2 B. bnr. 32, nr. 4 bnr. 33, nr. 4 B bnr. 34, nr. 6 bnr. 35, nr. 6 B. bnr. 36
gir med dette gjensidig rett til adkomst for hver av de øvrige eiere i den utstrekning det er nødvendig av hensyn til reparasjoner, tilsyn o.l. av vann- og kloakkledninger, stoppkraner o.l.

Under arbeidets utførelse plikter vedkommende utvise størst mulig aktsomhet for å hindre skade på eiendommen, som forøvrig skal bringes tilbake i samme stand som før arbeidet ble påbegynt. Mulig varig skade kan grunneieren kreve erstattet.

Trondheim, den 30.1.73

Eier av Nyheimsvegen	49	gnr. 18	bnr. 16	.....
" " "	49 A.	" 18	bnr. 22	.....
" " "	51	" 18	bnr. 23	.....
" " "	51 A.	" 18	bnr. 24	.....
" " "	53	" 18	bnr. 25	.....
" " "	53 A.	" 18	bnr. 26	.....
" " "	55	" 18	bnr. 27	.....
" " "	55 A.	" 18	bnr. 28	.....
eier av Alv Schiefloes v.	1	gnr. 18	bnr. 29	.....
" " " "	1 B.	" 18	bnr. 30	.....
" " " "	2	" 18	bnr. 31	.....
" " " "	2 B.	" 18	bnr. 32	.....
" " " "	4	" 18	bnr. 33	.....
" " " "	4 B.	" 18	bnr. 34	.....
" " " "	6	" 18	bnr. 35	.....
" " " "	6 B.	" 18	bnr. 36	.....

Verdien av rettigehtene ansettte til kr. 500,-.

Det bekreftes at erklæringen er underskrevet personlig av de 16 utstedere i vårt nærvær og at samtlige er over 20 år.

Trondheim, den 30.1.1973

9/9.37

Otiliensborgv. 50 B.

Kolstadtunet 10 B.

Som grunneier samtykker jeg i at nærværende erklæring anmerkes som heftelse på omhandlede eiendommer.

Trondheim, den 19. febr. 1973.

Ole Tanem

Jeg/vi bekrefter at påtegningen er undertegnet av Ole Tanem personlig i vårt/mitt nærvær.

Trondheim, den 19. febr. 1973.

Kan tinglyses.
Tro... 22.-73
DEN ... BANK
...
Utlg. tinglyst

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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: 11250021
Adresse: Nyheimsvegen 51 A, 7058 Jakobsli
Betegnelse: Gnr. 18, Bnr. 24, 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)

Nylander &Partners, Moholt Tlf: 73100040 moholt@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 28.03.2025 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&NYLANDER PARTNERS

partners.no