

Tvetestien 30

Innhold

5

Velkommen til Tvetestien 30

6

Nøkkelinformasjon

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter



Tvetestien 30 er i sogner til Sverresborg skole som du kan se øverst i bildet.

Velkommen til

Tvetestien 30

ATTRAKTIV & VELHOLDT ENEBOLIG PÅ SVERRESBORG MED 4 SOVEROM - Garasje & carport |Nærhet til Bymarka| Kjøkken/Bad fra 2011

Velkommen til Sverresborg og denne etterspurte eneboligen i en rolig og familievennlig gate.

Huset ligger nært bymarka og sogner til Sverresborg skole.

Tomten på 813 kvm er flat og har en pent opparbeidet hage med plass til både trampoline og lekestativ.

Godt med parkeringsplass både i garasje og i carport, samt på oppstillingsplass.

Huset har det meste på et plan som 4 soverom, kvalitets kjøkken, bad + separat toalett, store oppholdsrom og utgang til veranda med gode sol og utsiktsforhold.

Kjelleren har både utvendig og to innvendige innganger, romslig og flott peisestue, vaskerom, hobbyrom og godt med bodplass.



Tvetestien 30

Prisantydning	9 750 000
Omkostninger	244 840
Totalpris	9 994 840

Bruksareal	291 m ²
BRA-i	273 m ²
BRA-e	18 m ²
TBA	36 m ²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	813 m ²
Byggeår	1967





Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Heimdal



Anders Nilsen

Eiendomsmegler

949 84 229

anders.nilsen@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Ringvålvegen 2, 7080 Heimdal



Innbydende og stor stue med nyere gulv, store vindusflater og utgang til veranda.



Huset får en behagelig og god varme fra peisen og fra en nyere varmepumpe som ble satt inn i 2023



Stuen oppleves som luftig og god med en god takhøyde.



Spisestue med plass til et skikkelig langbord. Her ble vinduet byttet i 2023.



Stue og spisestue på til sammen 51 kvm.



Stue/spisestue har nytt elektrisk skjultanlegg med 13 stk doble stikkontakter og 5 bryterpunkt fra 2023.



Spisestue i like ved kjøkkenet.



Ut fra stuen kommer du til denne romslige verandaen på 32 kvm som ble oppusset i 2023.



I kjøkken gulvet er det også varmekabler



Høykvalitetskjøkken fra Uno form oppusset i 2011. Et stort kjøkkenrom på 16,5 kvm med masse skap plass



Lang og slitesterk benkeplate med plassbygd vask og blandebatteri i børstet stål



Kjøkkenet er utstyrt med vinskap og kvalitetsovn fra Siemens i stålhøyde



Pent flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og romslig innredning



Badet ble totalrenovert i 2011



Separat toalettrom oppgradert i 2011 med nye rør, vask og vindu



Ekstra separat toalettrom i kjeller.



Hovedsoverom på 14 kvm



Soverom 2 på 8 kvm med hjørneplassering. Vinduene er nye fra 2017.



Soverommet var originalt to soverom som kan ved behov bli tilbakestillt. Vinduene er nye fra 2017.



Et passende og pent barnerom.



Soverom 3 på 12 kvm med utgang til luftebalkong



Soverom/kontor på 5 kvm. Det gjøres oppmerksom på at romme er mindre enn anbefalt størrelse.



Også her er vinduene byttet i 2025



Romslig entré med dyp skyvedørgarderobe, flislagt gulv med varmekabler og god belysning fra downlights i tak.



Innbydende og stilig peisestue på 24,5 kvm med nye vinduer fra 2024



I kjelleren er det et pent omkleddingsrom



I tilknytning til omkleddingsrommet er et praktisk og stort vaskerom



Godt brukt arbeidsrom i kjeller med direkte utgang + masse bodplass.



Åsveien skole med Åsveihallen finner du også innen kort gåavstand.





Kjeller med egen inngang fra utsiden



Godt med parkeringsplass på tomten, i garasje på 17,5 kvm og i carport. Det er lagt opp til elbil lader på husveggen.,



Også her har du gode utsiktsforhold.





Huset ligger i Tvetestien som er en rolig og familievennlig gate tilbaketrukket fra hovedveien.



Flat og pent opparbeidet hage skjermet for biltrafikk. God plass til lek og morro, trampoline og lekestativ.





Velkommen til en hyggelig visning

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 291,0 m²

- BRA-i: 273,0 m²
- BRA-e: 18,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 36,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal.

BRA-e: Eksternt bruksareal.

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.

Parkering

Parkering i garasje, carport og oppstillingsplass.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det ikke finnes dokumentasjon som viser at endringer i kjeller ikke er søkt og godkjent av kommunen.

Det er etablert vaskerom, wc, gang med trapp, garderobe og bod på deler av kjelleren som er benevnt som "ikke utgravd", rom benevnt som kjellerstue (hoveddel) er godkjent som hobbyrom/ disponibelt (tilleggsdel), og gang/ trapp ved utvendig trapp, bod og gang er benevnt som diverse. Undergraving og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt er søknadspliktige tiltak som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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?

Utført av tidligere eier i 2011: Totalrenovering av bad - Bytting av mange av husets vannrør, rør i rør med nytt fordelerskap i kjeller - Flytting av eksisterende VVB og nytt sluk vaskerom. Arbeid utført av: Istad Tekniske C/O Union Setsaas

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ferdigattest foreligger fra Trondheim kommune 2022.

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

Utført av tidligere eier: -Bytting av mange av husets vannrør, rør i rør med nytt fordelerskap i kjeller i 2011, Istad Tekniske C/O Union Setsaas -Separering av overvann og spillvann fra eiendommen og ny stikkledning i 2020, Solberg Maskin.

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

Noe misfarging på kjellergulv ved nordvendt yttervegg i bod under kjøkken og på vaskerom, usikkert for undertegnede om dette har noe med fukt å gjøre.

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

Avvik ved feiitilsyn 2024: Feil på to av ovnene der begge manglet føtter og sideplater i den ene hadde sprukket. Dette er utbedret nylig. Den ene er fjernet og den andre reparert.

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

- Opplegg elbillader 2019 - Bytte av sikringssskap 2021 - Varmekabler kjøkken/bad/gang og oppgradering av det elektriske anlegget berørt under oppussing. Arbeid ble utført av Argon Elektro AS (Frode Gustafson).

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

Kontrollert av Trønder Energi Nett AS ved Morten Willmann mars 2016. Rettelser utført av Argon Elektro AS ved Frode Gustafson september 2016.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. På utsiden av garasjen.

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

Platetak, takrenner og beslag byttet av tidligere eier i 1999. -Vinduer på kjøkken, toalett, bad satt inn av tidligere eier i 2011. -Vinduer soverom satt inn av Braa&Sørvåg Bygg AS i 2017. Gavlvegg vestsiden byttet i forbindelse med etterisolering av loft i 2017. - Vinduer på spiserom og stue byttet av nåværende eier 2023. -Ny platting på terrassen satt opp av nåværende eier i 2023. -Vinduer i kjellerstue byttet i 2024 av nåværende eier. -Vindu og ytterdør byttet på soverom/kontor mars 2025.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Bruksendring av toalettrom/bod i kjeller til vaskerom av tidligere eier. - Endring av planløsning 1.etg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Tiltakshaver Frode Gustafson, ferdigattest foreligger fra Trondheim Kommune, 2022.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Erklæring fra 1981 om at naboeiendommen har tillatelse til å føre opp bygning nærmere enn 4m fra felles tomtegrense (eksisterende carport i grenselinjen). Heftelse ang. gategrunn og gateopparbeidelse fra 1966.

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)?
Garasjeporten mangler en fjær på høyre side.

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: 1

TG 1: 12

TG 2: 14

TG 3: 3

TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Drenering

Eldre ukjent årstall på drenering, men antas/ fremstår fra opprinnelig byggeår da det ikke er fremlagt opplysninger eller dokumentasjon på noe annet. Ved utvendig inspeksjon ble det ikke registrert synlig grunnmursplast. Terrengforhold omkring boligen er relativt flatt, noe som medfører økt risiko for tilsig av

overflatevann mot grunnmur. Ved innvendig inspeksjon ble det foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn, i tillegg til hulltaking i utlektet vegg mot terreng. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i kjellergulv og nedre del av fritt eksponerte vegger. Ved hulltaking ble det målt fukt over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Dette er symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller/ og kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen.

Støttemur

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Ingen vesentlige avvik ble registrert på støttemur mot vei.

Rom under terreng

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd konstruksjoner under terreng er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magasinerings av fukt som kan oppstå ved evt. kondensering, fuktopptrekk fra grunnen og/ eller svipt i utvendig fuktsikring/drenering. Som nevnt i pkt. Drenering ble det indikert forhøyede fuktverdier mot gulv på grunn og vegger mot terreng og det er stedvis pussavskalling og mineralutslag i disse områdene. Hulltaking er foretatt på utlektet vegg mot terreng fra rom benevnt som garderobe. Undersøkelsen viste fuktmålinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader og bunnsvill har synlige fuktmerker. Det ble registrert bruk av plast i vegg, noe som ikke er en anbefalt oppbygging da fukt kan magasineres i vegg og ha sen uttørring. Skjulte skader er som følge av registrerte forhold påregnelig.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Balkong, terrasse, platting

Evt. tettesjikt er ikke synlig for kontroll pga. terrassebord. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm og måles til ca. 80cm. Ingen vesentlige avvik forøvrig, foruten normal aldringsmessig slitasje.

Vinduer og dører: Eldre

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å påvise. Punktering er et aldringsfenomen og vil derfor være påregnelig i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis værslitte overflater. Enkelte dører tar i karm ved åpning/ lukking.

Yttervegger

Kledning med varierende slitasjegrad. Det ble registrert stedvis værslitte overflater/ soltørkede kledningsbord. Det ble foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak kledning. Der dette ble

foretatt ble det registrert stedvis manglende/ redusert lufting og stedvis manglende musetetting. Manglende/ redusert lufting gir økt risiko for sen uttørking og råteskader.

Renner og nedløp

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

Taktekking

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis buler i enkelte takplater, trolig pga. nedtråkk/ belastning ved persontrafikk.

Ildsted/Skorstein

Selger har fjernet vedovn som var plassert i peisen i 1. etg og utbedret/ reparert vedovn i kjeller etter påviste avvik fra brann/ feiervesen. Pipa er en eldre teglsteinspipe som vil ha kort gjenværende funksjonstid før tiltak er nødvendig. Det er ikke etablert ildfast plate på gulv foran sotluker i kjeller.

Toalettrom: 1. etg

Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2011. Rommet har kun naturlig ventilering via åpningsvindu og ingen tilluftsspalte ved dør.

Toalettrom: Kjeller

Eldre ukjent årstall på toalettrom. Rommet har åpning i øvre del av vegg slik at det er felles ventilering for toalettrom og vaskerom og det er kun etablert naturlig ventilering.

Trapp

Trapp fra stue mangler håndløpere langs vegg og åpninger i rekkverk til trapp fra kjøkken er større enn 10 cm. Åpninger måles til ca. 16cm.

Avløpsrør

Oppsummering Mesteparten av innvendige avløpsrør opplyses å være skiftet i 2011. Eldre ukjent årstall på deler i kjeller, synlig på vaskerom og toalettrom. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Over halvparten av forventet brukstid har passert på deler av anlegget.

Vannledninger

Mesteparten av innvendige avløpsrør opplyses å være skiftet i 2011. Eldre ukjent årstall på deler i kjeller, synlig på vaskerom og toalettrom. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Over halvparten av forventet brukstid har passert på deler av anlegget.

Elektrisk

Det foreligger dokumentasjon/ samsvarserklæring kun for deler av anlegget. Samsvarserklæringer med arbeidsbeskrivelse kan fremlegges av selger. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.

Våtrom: Bad

Høydeforskjell mellom topp flis ved sluk og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 20mm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Det bemerkes sår i veggflis ved toalett, vurderes å være kosmetisk men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

Øvrig: Vaskerom i kjeller

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, blant annet pga. manglende tettesjikt i definerte våtsoner, men vurderes likevel å fungere som tiltenkt i påvente av en oppgradering. Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv med delvis fall mot den ene døra. Det er etablert sluk av plast som opplyses å være skiftet i 2011. Rommet har kun naturlig ventilering og deler av rommet er delvis avgrenset med vegger til toalettrom. Som nevnt i pkt. Rom under terreng og Drenering ble det indikert forhøyede fuktverdier mot gulv og yttervegger mot terreng. Selger har etablert avfukter på vaskerommet.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er etablert kaldloft uten adkomst. Det er synlige lufteventiler på gavlvegger. Ingen synlige skader eller symptomer på avvik ble registrert på innvendige overflater. TG-iU er satt pga. manglende adkomst/ begrenset kontroll av loft.

Varmesentral

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpa.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Det er etablert vaskerom, wc, gang med trapp, garderobe og bod på deler av kjelleren som er benevnt som "ikke utgravd", rom benevnt som kjellerstue (hoveddel) er godkjent som hobbyrom/ disponibelt (tilleggsdel), og gang/ trapp ved utvendig trapp, bod og gang er benevnt som diverse. Undergraving og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt er søknadspliktige tiltak som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig oppført i én etasje over kjeller.
Grunnmur oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående og liggende panel.
Taket er et saltak tekket med metallplater.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vinduer i en kombinasjon av 1+1 lags glass, 2- og 3-lags isolerglass.

Tomt

Denne tomten er eiet.
813,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.06.1967
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.

Det foreligger ferdigattest datert 28.07.2022
Ferdigattest gjelder for fasade- og bruksendring, samt totalrenovering av bad.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eller deler av eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

Energikarakter: F - Oransje

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 9 750 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

243 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

10 013 540,- Totalpris inkl. omkostninger

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. 34 698,- for 2024.

Årsgebyr kommunale avgifter er hva selger betalte i 2024.

Eiendomsskatten er på 14 863,- i året og er inkludert i kommunale avgifter.

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

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 909 429,00.
Sekundær formuesverdi kr. 7 637 716,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Ibis Forsikring med polisenr. 722307.1.

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde bolig iht. reguleringsplan "Byåsveien på strekningen mellom Fridtjof Nansens vei og Veimesterstien", med planID og navn r0135b, stadfestet 13.05.1966.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til byggesone og hensynssone.

Ifølge Trondheim kommune er det ingen regulering under arbeid eller planforslag som berører eiendommen.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres 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. 6357, tgl. 28.04.1981 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder carport i grenselinjen m.v. for Tvetestien 12.

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.

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

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. Det er mulighet for rask overtagelse.

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 overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtagelsen.

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 overtagelse 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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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 Anders Nilsen per e-post anders.nilsen@nylanderpartners.no eller sms: +47 94 98 42 29. 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/akse-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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at 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 eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger, 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, Heimdal 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 Nidaros 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 Hanna Stoll og Sveinung Aaker.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Tvetestien 30.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 422, bnr. 46 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 82250009.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

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.

Ansvarlig megler er Anders Nilsen / +47 94 98 42 29/ anders.nilsen@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 03.06.2025

Tekniske dokumenter

Tvetestien 30

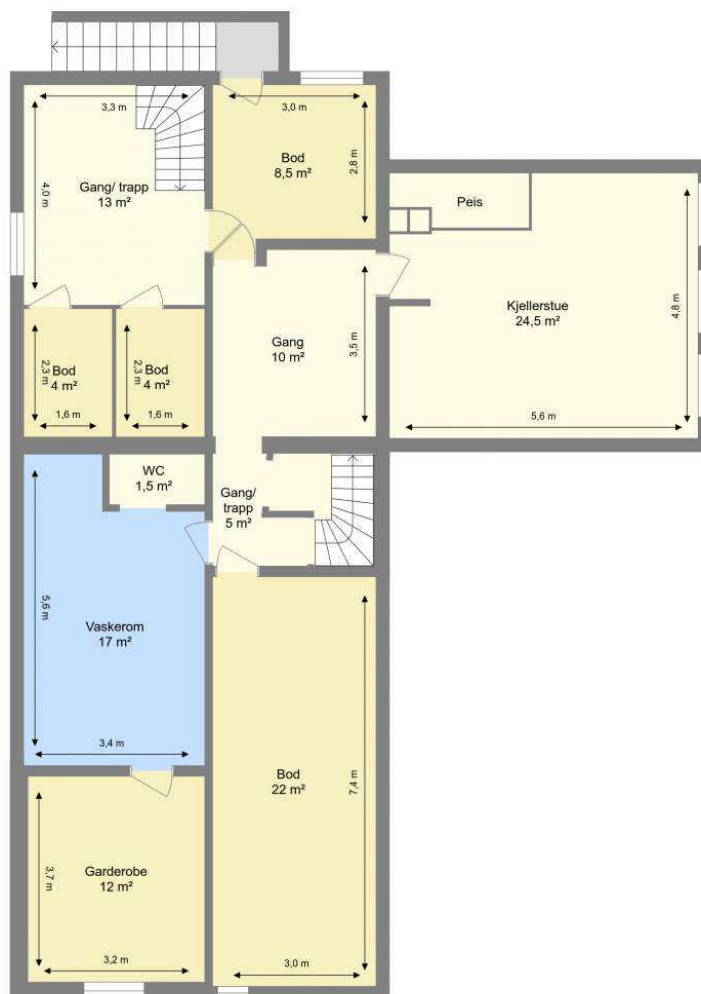
1. Etasje



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

Tvetestien 30

Kjeller



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal	
Oppdragsnr.	
82250009	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanna Stoll	Sveinung Aaker
Gateadresse	
Tvetestien 30	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Ibis Forsikring
Polise/avtalnr.	722307.1

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

Initialer selger: HS, SA

1

Document reference: 82250009

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført av tidligere eier i 2011: - Totalrenovering av bad - Bytting av mange av husets vannrør, rør i rør med nytt fordelerskap i kjeller - Flytting av eksisterende VVB og nytt sluk vaskerom
Arbeid utført av	Istad Tekniske C/O Union Setsaas

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se over.
-------------	----------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest foreligger fra Trondheim kommune 2022.
-------------	---

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, kun av faglært
Beskrivelse	Utført av tidligere eier: -Bytting av mange av husets vannrør, rør i rør med nytt fordelerskap i kjeller i 2011, Istad Tekniske C/O Union Setsaas -Separering av overvann og spillvann fra eiendommen og ny stikkledning i 2020, Solberg Maskin.
Arbeid utført av	Istad Tekniske C/O Union Setsaas, Solberg Maskin.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe misfarging på kjellergulv ved nordvendt yttervegg i bod under kjøkken og på vaskerom, usikkert for undertegnede om dette har noe med fukt å gjøre.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Avvik ved feiiltilsyn 2024: Feil på to av ovnene der begge manglet føtter og sideplater i den ene hadde sprukket. Dette er utbedret nylig. Den ene er fjernet og den andre reparert.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Opplegg elbillader 2019 - Bytte av sikringsskap 2021 - Varmekabler kjøkken/bad/gang og oppgradering av det elektriske anlegget berørt under oppussing.
Arbeid utført av	Argon Elektro AS (Frode Gustafson)

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
Beskrivelse

Kontrollert av Trønder Energi Nett AS ved Morten Willmann mars 2016. Rettelser utført av Argon Elektro AS ved Frode Gustafson september 2016.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

På utsiden av garasjen.

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, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

-Platetak, takrenner og beslag byttet av tidligere eier i 1999. -Vinduer på kjøkken, toalett, bad satt inn av tidligere eier i 2011. -Vinduer soverom satt inn av Braa&Sørvåg Bygg AS i 2017. Gavivegg vestsiden byttet i forbindelse med etterisolering av loft i 2017. -Vinduer på spiserom og stue byttet av nåværende eier 2023. -Ny platting på terrassen satt opp av nåværende eier i 2023. -Vinduer i kjellerstue byttet i 2024 av nåværende eier. -Vindu og ytterdør byttet på soverom/kontor mars 2025.

Arbeid utført av

Braa&Sørvåg Bygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

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

- Bruksendring av toalettrom/bod i kjeller til vaskerom av tidligere eier. - Endring av planløsning 1.etg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Tiltakshaver Frode Gustafson, ferdigattest foreligger fra Trondheim Kommune, 2022.

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

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Erklæring fra 1981 om at naboeiendommen har tillatelse til å føre opp bygning nærmere enn 4m fra felles tomtegrense (eksisterende carport i grenselinjen). Heftelse ang. gategrunn og gateopparbeidelse fra 1966.

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
Beskrivelse

Tilstandsrapport fra tidligere salg, 2023

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

Garasjeporten mangler en fjær på høyre side.

Document reference: 82250009

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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: 82250009

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Stoll	de631ad51a76252c271e22f4 fc5af1574677a244	10.05.2025 17:22:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sveinung Aaker	412749d6c564169e2970b4 265b940e3324fc7cf1	10.05.2025 17:20:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 82250009

- 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>

Tvetestien 30 7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1967

BRA: 291 m²

BRA-i: 273 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

14

TG-3

3

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 422 BNR: 46

Kjartan Korshavn
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no
416 05 438

Tvetestien 30
7020 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30270>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Eldre ukjent årstall på drenering, men antas/ fremstår fra opprinnelig byggeår da det ikke er fremlagt opplysninger eller dokumentasjon på noe annet. Ved utvendig inspeksjon ble det ikke registrert synlig grunnmursplast. Terrengforhold omkring boligen er relativt flatt, noe som medfører økt risiko for tilsig av overflatevann mot grunnmur.

Ved innvendig inspeksjon ble det foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn, i tillegg til hulltaking i utlektet vegg mot terreng. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i kjellergulv og nedre del av fritt eksponerte vegger. Ved hulltaking ble det målt fukt over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Dette er symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller/ og kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. TG-3 er satt pga. registrerte forhold. For videre omtale se pkt. Rom under terreng.

Anbefalte tiltak

Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for oppgradering av dreneringen, for å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør. I den forbindelse anbefales det å etablere fall fra grunnmur.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Ingen vesentlige avvik ble registrert på støttemur mot vei.

TG-3 er satt pga. manglende rekkverk på støttemur til utvendig trapp.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for etablering av rekkverk på støttemur til utvendig trapp.

For å få korrekt pris, må dette hentes inn hos utførende entreprenør.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd konstruksjoner under terreng er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magasinering av fukt som kan oppstå ved evt. kondensering, fukttopptrekk fra grunnen og/ eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering.

Som nevnt i pkt. Drenering ble det indikert forhøyede fuktverdier mot gulv på grunn og vegger mot terreng og det er stedvis pussavskalling og mineralutslag i disse områdene. Hulltaking er foretatt på utlektet vegg mot terreng fra rom benevnt som garderobe. Undersøkelsen viste fuktmålinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader og bunnsvill har synlige fuktmerker. Det ble registrert bruk av plast i veggen, noe som ikke er en anbefalt oppbygging da fukt kan magasineres i vegg og ha sen uttørring. Skjulte skader er som følge av registrerte forhold påregnelig.

TG-3 er satt pga. målt og registrert fukt.

Anbefalte tiltak

For å få full visshet om tilstanden på øvrige oppforede/ utlektede konstruksjoner må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt.
Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for fjerning av organisk materiale/ treverk.
Gjenoppbygging/ tiltak vurderes deretter og ved evt. endret bruk av kjeller må evt. fuktsikringstiltak påregnes og materialvalg vies ekstra oppmerksomhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Evt. tettesjikt er ikke synlig for kontroll pga. terrassebord.
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm og måles til ca. 80cm. Ingen vesentlige avvik forøvrig, foruten normal aldringsmessig slitasje.
TG-2 er satt pga. lav rekkverkhøyde iht. dagens krav.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.
Det anbefales å søke kjennskap til alder/ beskaffenhet på tettesjikt da også dette er en bygningsdel med begrenset levetid.

Vinduer og dører: Eldre

Oppsummering

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å påvise. Punktering er et aldringsfenomen og vil derfor være påregnelig i tiden som kommer.
Det ble registrert stedvis værslitte overflater. Enkelte dører tar i karm ved åpning/ lukking.
TG-2 er satt pga. alder/ værslitasje.

Anbefalte tiltak

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer. Justering av dører som tar i karm anbefales.
For videre omtale vedrørende innvendige dører og vinduer i 1. etg, se pkt. Vinduer og dører: Nyere

Yttervegger

Oppsummering

Kledning med varierende slitasjegrad. Det ble registrert stedvis værslitte overflater/ soltørkede kledningsbord. Det ble foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak kledning. Der dette ble foretatt ble det registrert stedvis manglende/ redusert lufting og stedvis manglende musetetting. Manglende/ redusert lufting gir økt risiko for sen uttørring og råteskader.
TG-2 er satt pga. værslitasje, stedvis manglende musetetting og stedvis manglende/ redusert lufting bak kledning.

Anbefalte tiltak

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig. Det anbefales å etablere lufting og musetetting bak kledning, der dette mangler.

Renner og nedløp

Oppsummering

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.
TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Taktekking

Oppsummering

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis buler i enkelte takplater, trolig pga. nedtråkk/ belastning ved persontrafikk.

TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid og stedvise buler i takplater.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.

Som nevnt i pkt. Loft er det ikke etablert adkomst, noe som anbefales etablert for å få full visshet om tilstanden.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Selger har fjernet vedovn som var plassert i peisen i 1. etg og utbedret/ reparert vedovn i kjeller etter påviste avvik fra brann/ feiervesen.

Pipa er en eldre teglsteinspipe som vil ha kort gjenværende funksjonstid før tiltak er nødvendig. Det er ikke etablert ildfast plate på gulv foran sotluker i kjeller.

TG-2 er satt pga. alder på skorsteinen og manglende ildfast plate foran sotluker i kjeller.

Anbefalte tiltak

Etablering av ildfast plate på gulv foran sotluker anbefales. Løpende vurdere rehabilitering av skorstein.

Toalettrom: 1. etg

Oppsummering

Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2011.

Rommet har kun naturlig ventilering via åpningsvindu og ingen tilluftsspalte ved dør.

TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

Eldre ukjent årstall på toalettrom. Rommet har åpning i øvre del av vegg slik at det er felles ventilering for toalettrom og vaskerom og det er kun etablert naturlig ventilering.

TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på toalettrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Trapp fra stue mangler håndløpere langs vegg og åpninger i rekkverk til trapp fra kjøkken er større enn 10 cm. Åpninger måles til ca. 16cm.

TG-2 er satt pga. manglende håndløper langs vegg og åpninger større enn 10cm iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Mesteparten av innvendige avløpsrør opplyses å være skiftet i 2011. Eldre ukjent årstall på deler i kjeller, synlig på vaskerom og toalettrom. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Over halvparten av forventet brukstid har passert på deler av anlegget. TG-2 er satt pga. alder på deler av anlegget/ eldre deler i kjeller.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn på de eldste delene av avløpsanlegget anbefales. Løpende vurdere utskiftinger av eldre avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Mesteparten av innvendige avløpsrør opplyses å være skiftet i 2011. Eldre ukjent årstall på deler i kjeller, synlig på vaskerom og toalettrom. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Over halvparten av forventet brukstid har passert på deler av anlegget. TG-2 er satt pga. alder på deler av anlegget/ eldre deler i kjeller.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn på de eldste delene av avløpsanlegget anbefales. Løpende vurdere utskiftinger av eldre vannledninger.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det foreligger dokumentasjon/ samsvarserklæring kun for deler av anlegget. Samsvarserklæringer med arbeidsbeskrivelse kan fremlegges av selger.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp flis ved sluk og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 20mm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Det bemerkes sår i veggflis ved toalett, vurderes å være kosmetisk men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom område ved sluk og topp tettesjikt ved dør.

Øvrig: Vaskerom i kjeller

Oppsummering

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, blant annet pga. manglende tettesjikt i definerte våtsoner, men vurderes likevel å fungere som tiltenkt i påvente av en oppgradering.

Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv med delvis fall mot den ene døra. Det er etablert sluk av plast som opplyses å være skiftet i 2011. Rommet har kun naturlig ventilering og deler av rommet er delvis avgrenset med vegger til toalettrom.

Som nevnt i pkt. Rom under terreng og Drenering ble det indikert forhøyede fuktverdier mot gulv og yttervegger mot terreng. Selger har etablert avfukter på vaskerommet.

TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten på rommet/ bedre tetting ved dører i påvente av en oppgradering. Fritt vann på gulv og vegger bør unngås.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er etablert kaldloft uten adkomst. Det er synlige lufterventiler på gavlvegger.

Ingen synlige skader eller symptomer på avvik ble registrert på innvendige overflater.

TG-IU er satt pga. manglende adkomst/ begrenset kontroll av loft.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere adkomst for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.

Varmesentral

Oppsummering

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpa.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggeskjema tegninger

Kjeller:

Det er etablert vaskerom, wc, gang med trapp, garderobe og bod på deler av kjelleren som er benevnt som "ikke utgravd", rom benevnt som kjellerstue (hoveddel) er godkjent som hobbyrom/ disponiblet (tilleggsdel), og gang/ trapp ved utvendig trapp, bod og gang er benevnt som diverse. Undergraving og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt er søknadspliktige tiltak som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 06.05.1967 og ferdigattest for fasade- og bruksendring, samt totalrenovering datert 28.07.2022.

Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på dagens bruk etter endringer fra opprinnelig byggeår.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.4.2025

Rapportdato
1.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Sveinung Aaker
Navn: Hanna Stoll

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja
Egenerklæringsskjema er gjennomgått før befaring og er datert 08.04.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn Telefon: 416 05 438
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: kk@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Informasjon om boligen

Adresse: Tvetestien 30, 7020 Trondheim
Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 422 Bruksnr: 46 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1967 – Kilde: Matrikkel
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer i en kombinasjon av 1+1 lags glass, 2- og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	133	133	0	0	0
1. etasje	158	140	18	0	36
Totalt m²	291	273	18	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	133	77	56	3 ganger, WC, vaskerom og kjellerstue.	4 boder og garderobe.
1. etasje	158	140	18	Entré/ gang, WC, bad, 4 soverom, kjøkken, spisestue og stue.	Garasje.
Totalt m²	291	217	74		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent historikk og omfang, antas å være fra opprinnelig byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Eldre ukjent årstall på drenering, men antas/ fremstår fra opprinnelig byggeår da det ikke er fremlagt opplysninger eller dokumentasjon på noe annet. Ved utvendig inspeksjon ble det ikke registrert synlig grunnmursplast. Terrengforhold omkring boligen er relativt flatt, noe som medfører økt risiko for tilsig av overflatevann mot grunnmur. Ved innvendig inspeksjon ble det foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn, i tillegg til hulltaking i utlektet vegg mot terreng. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i kjellergulv og nedre del av fritt eksponerte vegger. Ved hulltaking ble det målt fukt over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Dette er symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller/ og kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. TG-3 er satt pga. registrerte forhold. For videre omtale se pkt. Rom under terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for oppgradering av dreneringen, for å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør. I den forbindelse anbefales det å etablere fall fra grunnmur.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da deler av innvendig grunnmur er utlektet/gjenkledd og utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå. Ingen synlige avvik av vesentlig konstruksjonsmessig betydning ble registrert på synlige deler.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Utvendig støttemur ved utvendig trapp oppført i støpt betong. Støttemur mot vei oppført i betongsteiner.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-3
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Ingen vesentlige avvik ble registrert på støttemur mot vei. TG-3 er satt pga. manglende rekkverk på støttemur til utvendig trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for etablering av rekkverk på støttemur til utvendig trapp. For å få korrekt pris, må dette hentes inn hos utførende entreprenør.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Rom under terreng



Fuktmåling over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er delvis innredet med oppforede gulv og utlektede vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang på innredningsår.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng TG-3	
Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd konstruksjoner under terreng er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magasinerings av fukt som kan oppstå ved evt. kondensering, fuktopptrekk fra grunnen og/ eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. Som nevnt i pkt. Drenering ble det indikert forhøyede fuktverdier mot gulv på grunn og vegger mot terreng og det er stedvis pussavskalling og mineralutslag i disse områdene. Hulltaking er foretatt på utlektet vegg mot terreng fra rom benevnt som garderobe. Undersøkelsen viste fuktmålinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader og bunnsvill har synlige fuktmerker. Det ble registrert bruk av plast i veggen, noe som ikke er en anbefalt oppbygging da fukt kan magasineres i vegg og ha sen uttørring. Skjulte skader er som følge av registrerte forhold påregnelig. TG-3 er satt pga. målt og registrert fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få full visshet om tilstanden på øvrige oppforede/ utlektede konstruksjoner må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for fjerning av organisk materiale/ treverk. Gjenoppbygging/ tiltak vurderes deretter og ved evt. endret bruk av kjeller må evt. fuktsikringstiltak påregnes og materialvalg vies ekstra oppmerksomhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse med utgang fra stue og veranda med utgang fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrassebord ble skiftet på terrasse med utgang fra stue i 2023. Ukjent historikk på resterende deler/ tettesjikt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Evt. tettesjikt er ikke synlig for kontroll pga. terrassebord. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm og måles til ca. 80cm. Ingen vesentlige avvik forøvrig, foruten normal aldringsmessig slitasje. TG-2 er satt pga. lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales. Det anbefales å søke kjennskap til alder/ beskaffenhet på tettesjikt da også dette er en bygningsdel med begrenset levetid.	

6.6 Vinduer og dører: Nyere

Beskrivelse	
Vinduer i en kombinasjon med 1+1lags, 2 og 3-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer med varierende årstall fra 2011, 2023, 2024 og 2025. Malte innerdører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Innerdør til toalettrom tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. Ingen vesentlige avvik ble registrert forøvrig.	

6.7 Vinduer og dører: Eldre

Beskrivelse	
Kjellervinduer i en kombinasjon med 1+1lags og 2 lags glass. Innvendig dører i kjeller av tre og ytterdører i tre.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ett vindu er datostemplet 1982, eldre ukjent årstall på resterende, antas å være fra opprinnelig byggeår. Terrassedør i 1. etg av eldre ukjent årstall med skiftet glass, datostemplet 2001.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Punkterte isolerglass kan være vanskelig å påvise. Punktering er et aldringsfenomen og vil derfor være påregnelig i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis værslitte overflater. Enkelte dører tar i karm ved åpning/ lukking. TG-2 er satt pga. alder/ værslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer. Justering av dører som tar i karm anbefales. For videre omtale vedrørende innvendige dører og vinduer i 1. etg, se pkt. Vinduer og dører: Nyere	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av utvendig kledning ble skiftet på gavlvegg ved garasje. Ukjent historikk/ omfang på resterende.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Kledning med varierende slitasjegrad. Det ble registrert stedvis værslitte overflater/ soltørkede kledningsbord. Det ble foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak kledning. Der dette ble foretatt ble det registrert stedvis manglende/ redusert lufting og stedvis manglende musetetting. Manglende/ redusert lufting gir økt risiko for sen uttørring og råteskader. TG-2 er satt pga. værslitasje, stedvis manglende musetetting og stedvis manglende/ redusert lufting bak kledning.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig. Det anbefales å etablere lufting og musetetting bak kledning, der dette mangler.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

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

Det er etablert kaldloft uten adkomst. Det er synlige lufteventiler på gavlvegger. Ingen synlige skader eller symptomer på avvik ble registrert på innvendige overflater. TG-IU er satt pga. manglende adkomst/ begrenset kontroll av loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere adkomst for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.

6.10 Renner og nedløp

Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Selger opplyser at renner og nedløp ble oppgradert i 1999. Eldre ukjent årstall på nedløp ved bakkenivå.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

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

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken, På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.12 Taktekking

Type tkking	Metallplater
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at taktekking ble oppgradert i 1999.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis buler i enkelte takplater, trolig pga. nedtråkk/ belastning ved persontrafikk. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid og stedvise buler i takplater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales. Som nevnt i pkt. Loft er det ikke etablert adkomst, noe som anbefales etablert for å få full visshet om tilstanden.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det bemerkes stedvis knirk i gulv i 1. etg. Ingen vesentlige høydeavvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. målte rom.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Selger har fjernet vedovn som var plassert i peisen i 1. etg og utbedret/ reparert vedovn i kjeller etter påviste avvik fra brann/ feiervesen. Pipa er en eldre teglsteinspipe som vil ha kort gjenværende funksjonstid før tiltak er nødvendig. Det er ikke etablert ildfast plate på gulv foran sotlucker i kjeller. TG-2 er satt pga. alder på skorsteinen og manglende ildfast plate foran sotlucker i kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av ildfast plate på gulv foran sotlucker anbefales. Løpende vurdere rehabilitering av skorstein.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2011. Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjeller: Det er etablert vaskerom, wc, gang med trapp, garderobe og bod på deler av kjelleren som er benevnt som "ikke utgravd", rom benevnt som kjellerstue (hoveddel) er godkjent som hobbyrom/ disponiblet (tilleggsdel), og gang/ trapp ved utvendig trapp, bod og gang er benevnt som diverse. Undergraving og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt er søknadspålitlige tiltak som ikke er byggemeldt eller godkjent.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 06.05.1967 og ferdigattest for fasade- og bruksendring, samt totalreovering datert 28.07.2022. Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på dagens bruk etter endringer fra opprinnelig byggeår.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Ved stikkprøvekontroller av takhøyder i kjeller måles de til ca. 2,06m, 2,18m og 2,22m. Deler av gang/ trapp måles til ca 1,9m. Soverom på 5m² i 1. etg er mindre enn anbefalt størrelse for rom for varig opphold. Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate i rom benevnt som kjellerstue.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom: 1. etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig ventilering via åpningsvindu.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2011. Rommet har kun naturlig ventilering via åpningsvindu og ingen tilluftsspalte ved dør. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.	

6.19 Toalettrom: Kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Eldre ukjent årstall på toalettrom. Rommet har åpning i øvre del av vegg slik at det er felles ventilering for toalettrom og vaskerom og det er kun etablert naturlig ventilering. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på toalettrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.	

6.20 Trapp

Beskrivelse	
Innvendige trapper er lukkede tretrapper.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trapp fra stue mangler håndløpere langs vegg og åpninger i rekkverk til trapp fra kjøkken er større enn 10 cm. Åpninger måles til ca. 16cm. TG-2 er satt pga. manglende håndløper langs vegg og åpninger større enn 10cm iht. dagens forskriftskrav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at mesteparten av innvendige avløpsrør ble skiftet i 2011. Eldre ukjent årstall på deler i kjeller.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Mesteparten av innvendige avløpsrør opplyses å være skiftet i 2011. Eldre ukjent årstall på deler i kjeller, synlig på vaskerom og toalettrom. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Over halvparten av forventet brukstid har passert på deler av anlegget. TG-2 er satt pga. alder på deler av anlegget/ eldre deler i kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn på de eldste delene av avløpsanlegget anbefales. Løpende vurdere utskiftninger av eldre avløpsrør.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at mesteparten av innvendige vannledninger ble skiftet i 2011. Eldre ukjent årstall på deler i kjeller.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Mesteparten av innvendige avløpsrør opplyses å være skiftet i 2011. Eldre ukjent årstall på deler i kjeller, synlig på vaskerom og toalettrom. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Over halvparten av forventet brukstid har passert på deler av anlegget. TG-2 er satt pga. alder på deler av anlegget/ eldre deler i kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn på de eldste delene av avløpsanlegget anbefales. Løpende vurdere utskiftninger av eldre vannledninger.	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble fremlagt samsvarserklæring for "Rehabilitering og oppussing av bolig. Nytt bad, kjøkken og gang med varme i gulv. På kjøkken er det lagt Lamiflex med varmekabler, i gang er lavtbyggende gulv med varmekabler egnet for formålet forlagt på termonetting. Bad har varmekabler innstøpt i tørrbetong. Det er lagt ny installasjon på kjøkken, spisestue, gang og toalettrom, bad og 2 soverom (barnerom). Vaskerom har egne kurser for vaskemaskin/ tørketrommel samt VVB over fastt tilkobling med strekkavlastning. Garderobrom innenfor vaskerom har lys monteret i tak og bryder ved dør. 1 ny kurs for panelovner i tv-stue i tillegg til eksisterende kurs. Utelys over skningsbryter på fasade foran huset, samt nye brytere og stikk i garasje" datert 10.06.2012 "Gammelt sikringsskap byttet med nytt. Jordfeilautomater på alle kurser og installert overspenningsvern. Eksisterende kurser er bevart. Se egne samsvarserklæringer for gulvvarme på bad, gang og kjøkken. Spotskinner stue - halogen og dimmere." datert 10.09.2016 "Installert elbillader type Garo GLBDC, åpen forlagt 6mm2 TFXP fra sikringsskap i kjeller til yttervegg ved garasje. 20A sikring og lader innstilt på 16A lading 1-fase. Overspenningsvern er monteret ved bytte av sikringsskap i 2016" datert 12.12.2019, "Ettermontert ledlys garderobrom, og 2 stikkontakter på vaskerom. Led spotskinne i tak over trapp stue." datert 14.08.2020. "Nytt skjultanlegg i spisestue og stue etter utlekting av vegger. 13 stk doble stikkontakter og 5 bryterpunkt. Eksisterende tilførsler ble brukt opp." datert 27.06.2023. Ukjent historikk og omfang på resterende.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det foreligger dokumentasjon/ samsvarserklæring kun for deler av anlegget. Samsvarserklæringer med arbeidsbeskrivelse kan fremlegges av selger. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe fra 2023 i følge beskrivelse på produktet.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke tatt service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	
TG-IU	
Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpa.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereider**TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at berederen snart har passert 20 år og en utskifting er derfor påregnelig i tiden som kommer.

6.26 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.
For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.

6.27 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble oppgradert i 2011 iht. fremlagt faktura.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Høydeforskjell mellom topp flis ved sluk og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 20mm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Det bemerkes sår i veggflis ved toalett, vurderes å være kosmetisk men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.
TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom område ved sluk og topp tettesjikt ved dør.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det gjøres oppmerksom på at badet snart har passert halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.
Ingen synlige avvik ble registrert forøvrig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjhjørne, servant i servantskap og veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen synlige avvik ble registrert.

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt på tilstøtende vegg til dusjsonen fra soverom. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura og beskrivelse fra utførende håndverkere.	

6.28 Øvrig: Vaskerom i kjeller

Beskrivelse	
Malt betonggulv, pussede vegger. Av utstyr er det etablert opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider, rørfordelingsskap og naturlig ventilering.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, blant annet pga. manglende tettesjikt i definerte våtsoner, men vurderes likevel å fungere som tiltenkt i påvente av en oppgradering. Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv med delvis fall mot den ene døra. Det er etablert sluk av plast som opplyses å være skiftet i 2011. Rommet har kun naturlig ventilering og deler av rommet er delvis avgrenset med vegger til toalettrom. Som nevnt i pkt. Rom under terreng og Drenering ble det indikert forhøyede fuktverdier mot gulv og yttervegger mot terreng. Selger har etablert avfukter på vaskerommet. TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten på rommet/ bedre tetting ved dører i påvente av en oppgradering. Fritt vann på gulv og vegger bør unngås.	

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i teglstein, utvendig malt. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er montert treport.
Det ble registrert generelt fuktmerker i himling med ukjent årsak. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og tiltak/ utskifting av himlingsplater anbefales.
Det er ikke foretatt en fullstendig tilstandsvurdering av garasjen.

6.30 Kryp kjeller

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Herr Aage Aagaard,

h e r.

Ad Deres enebolig på nr. 10 Tvetestien.

Inspeksjon er foretatt. Midlertidig innflyttings-
tillatelse meddeles herved for leiligheten.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 6. juni 1967

P. Pedersen
bygningskontrollør



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-22/82828-2

Frode Gustafson

Tvetestien 30
7020 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Martin Børseth

Saksnummer
BYGG-22/82828
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
28.07.2022

Tvetestien 30, ferdigattest for fasade- og bruksendring, samt totalrenovering

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 422/46/0/0
Bygningsnummer: 182238678
Tiltakshaver: Frode Gustafson

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

Martin Børseth
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

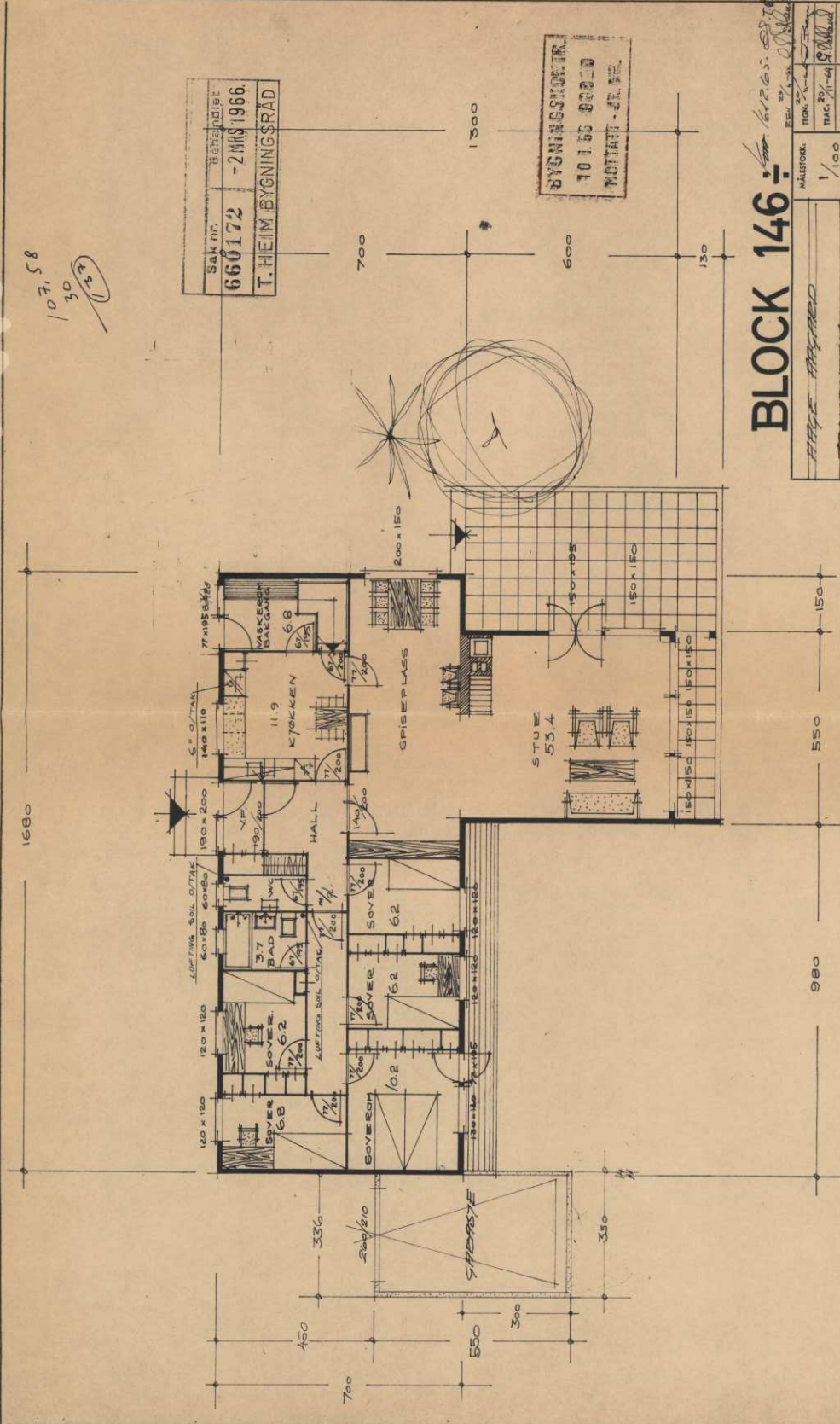
85
107,1
30
132

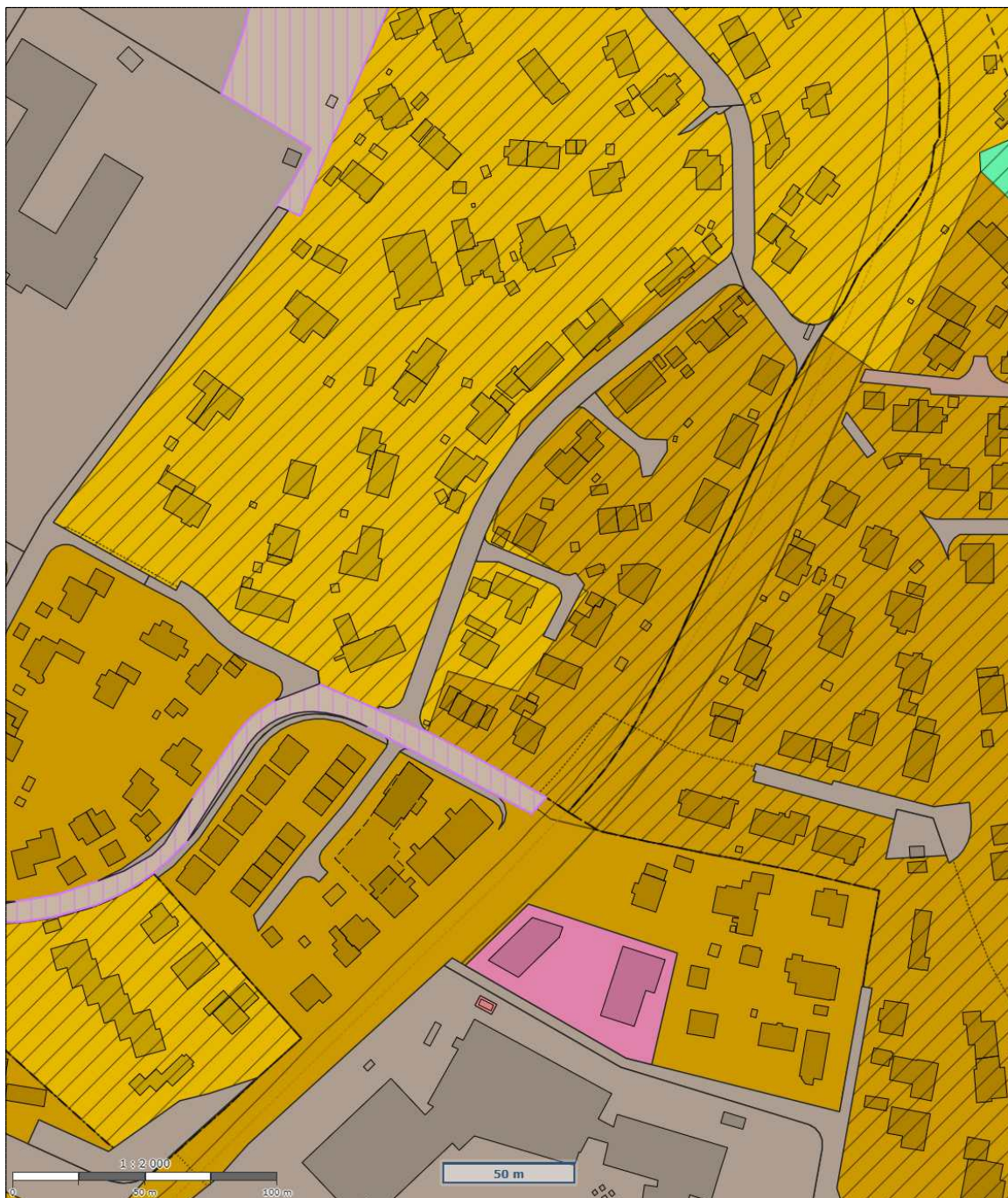
Sak nr.	Byggeskiedet
660172	- 2 MRS 1966
T. HEIM BYGNINGSRÅD	

BYGNINGSKONTOR
101.65 00000
NOTAT - 2. MRS.

BLOCK 146

HÅRDE HÅRDET TRONDHJEM		MÅLSTOKK 1/100	TRON 21-11-66
G. BLOCK WATNE TELEFON 63 580 - SANDNES		ESTATING FOL.	REL. 4-11/14
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.		ESTATING AV.	

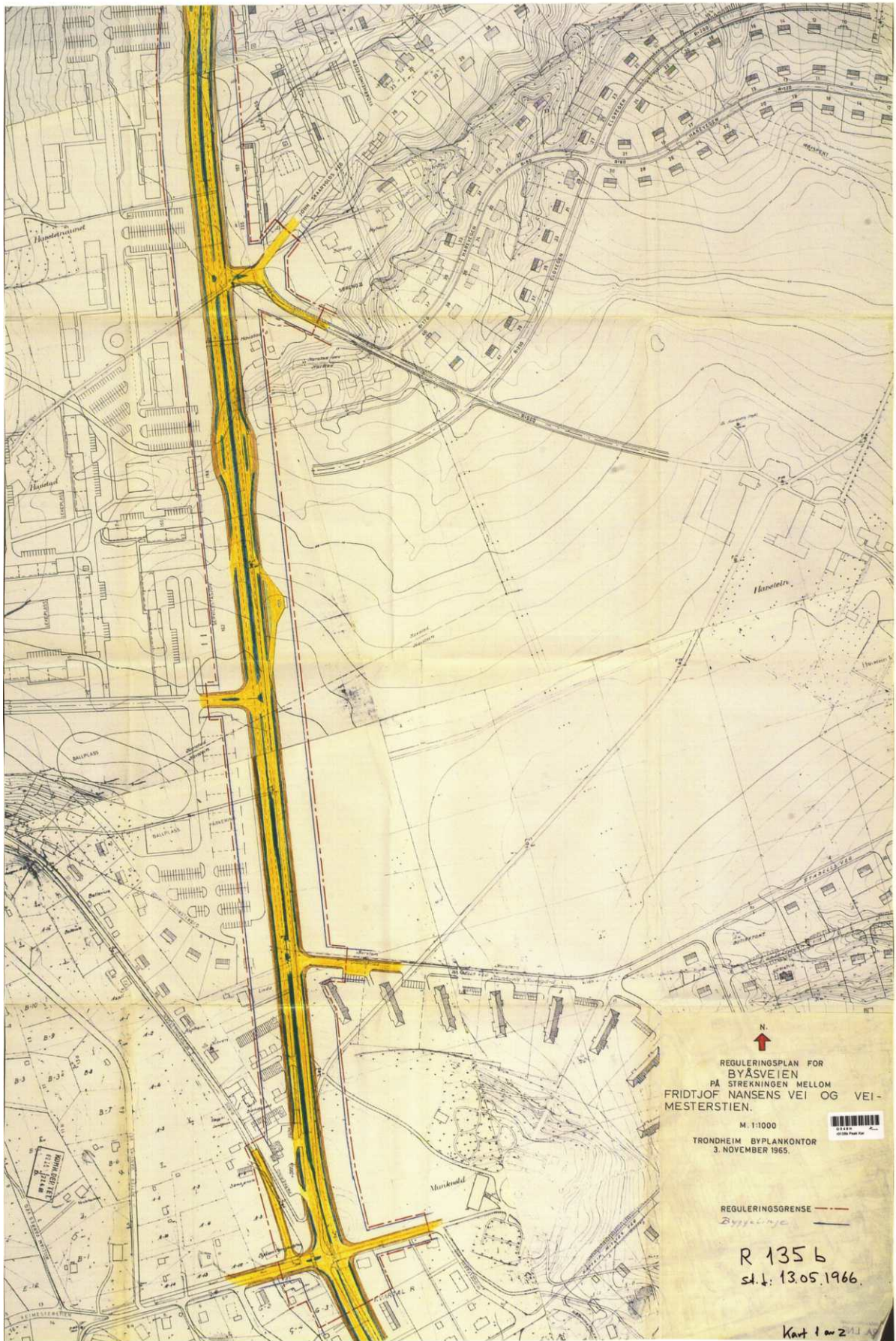


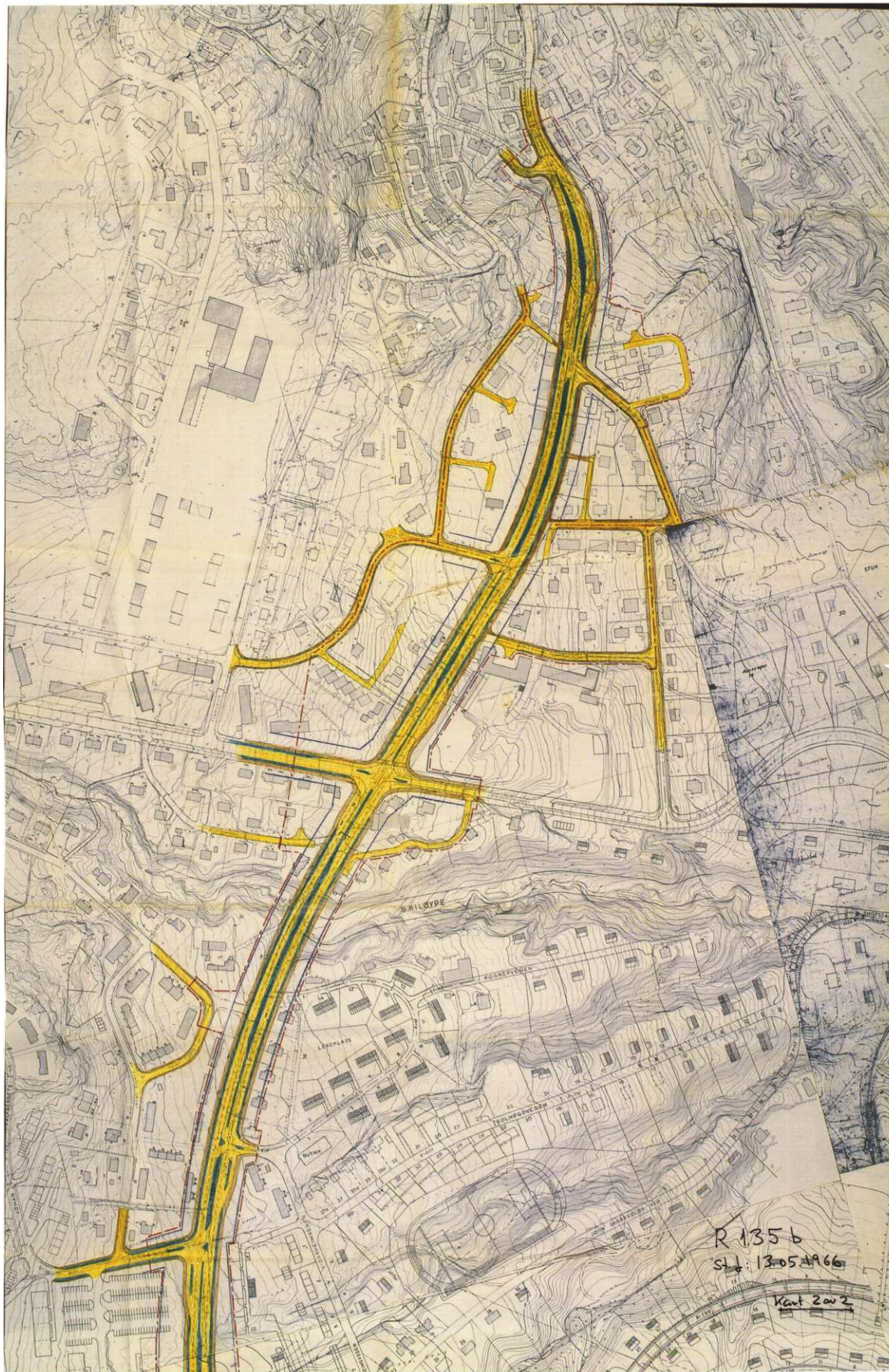


	Kartutsnitt	
Målestokk: 1:2000 Dato: 12/5-2025 Format A4		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Planinnhold kommuneplan Byggesone 1 Byggesone 2 Byggesone 3 Byggesone 4 Fritidsbebyggelse Fritidsbebyggelse fremtidig Offentlig eller privat tjenesteyting Offentlig eller privat tjenesteyting fremtidig Fritids- og turistformål Fritids- og turistformål fremtidig Råstoffutvinning Råstoffutvinning fremtidig Næringsbebyggelse Næringsbebyggelse fremtidig Idrettsanlegg Idrettsanlegg fremtidig Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg fremtidig Grav og urnelund Kombinert bebyggelse og anleggsformål Kombinert bebyggelse og anleggsformål fremtidig Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) Bane Havn Blå/grønnstruktur Blå/grønnstruktur fremtidig Forsvaret Forsvaret fremtidig LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag fremtidig Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone Ferdse Farled Småbåthavn Fiske Drikkevann Naturområde Friluftsområde Friluftsområde fremtidig Kommunale eiendommer Aktuell eier ikke tinglyst (2) Hjemmelshaver (25) Andelseier (1) Seksjonseier (1) Bygning Filter Polygon Bygning under bakken Filter Polygon Arealformål (informasjonstekst) Filter Polygon Byggesone (informasjonstekst) Filter Polygon AnnenBygning Bygning Båndleggingsone (informasjonstekst) Polygon Påskrift	KPA område Planomriss Område med innsigelse Polygon Hensynssone (informasjonstekst) Polygon Bestemmelsesområder... Polygon Faresone (informasjonstekst) Linje Gjennomføringssone (Informasjonstekst) Polygon Har grunnerverv Har grunnerverv Har klage Har klage Har registrertjordskifte Har registrert jordskifte
--	--





R 1356



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING**

Planen er stadfestet: 13.05.66
Bestemmelsene er stadfestet: 31.10.66.

R135b

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
ENDRET REGULERINGSPLAN FOR BYÅSVEGEN PÅ STREKNINGEN MELLOM
FRIDTJOF NANSENS VEG OG VEGMESTERSTIEN**

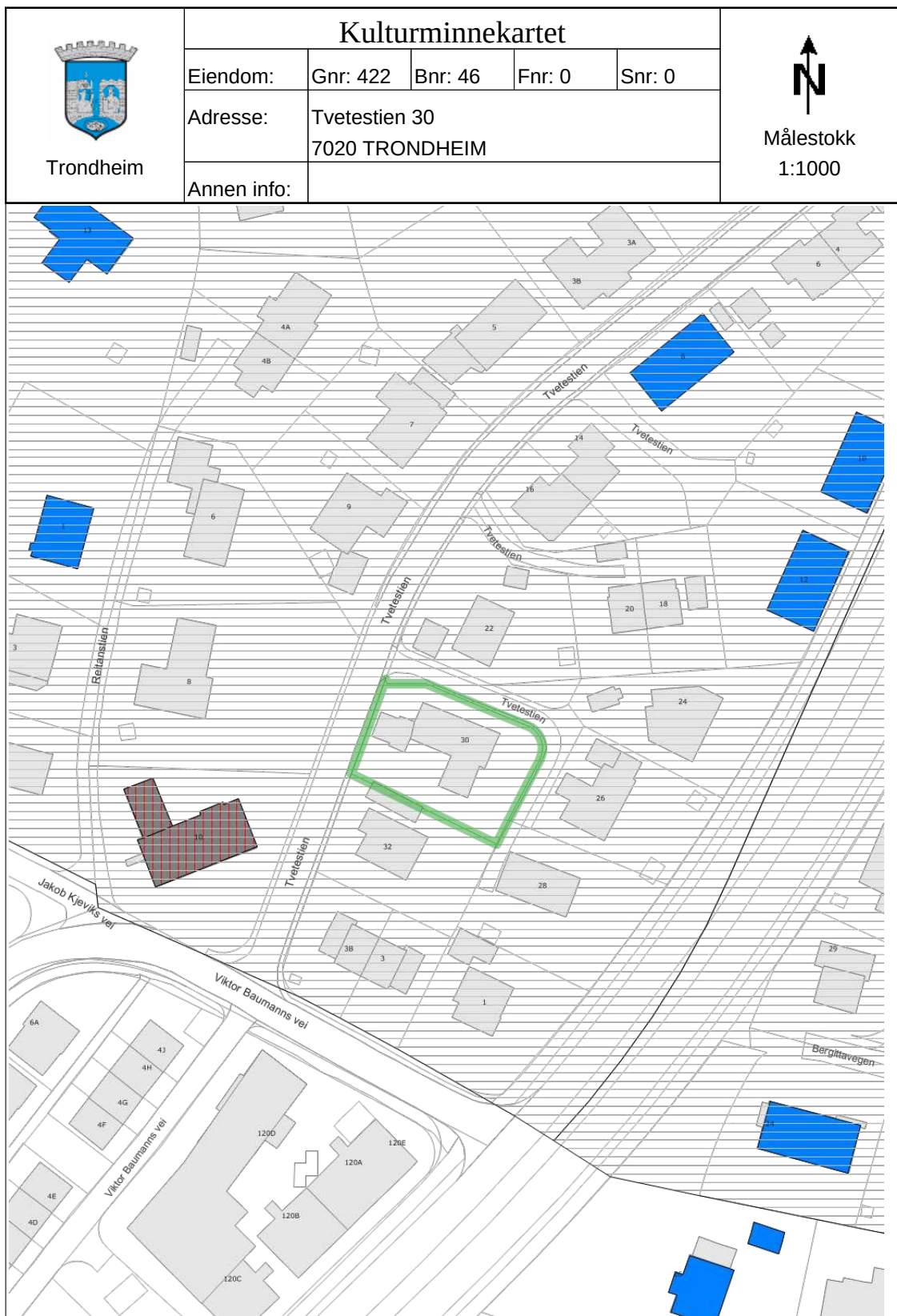
Sendes herr finansrådmannen.

I sammenheng med ekspropriasjonsskjønnet for Byåsvegen har det vært reist en del spørsmål om adkomst. Byplankontoret anser det for å være riktig å sikre muligheten for å kunne gjøre veien mest mulig adkomstfri.

Byplanrådet har i møte 10/5 d.å. vedtatt å foreslå følgende vedtekt til reguleringsplanen for Byåsveien av 3/11-1965:

"Uten byplanrådets spesielle godkjenning er det ikke tillatt med andre ut- og innkjøringer til Byåsveien på strekningen Fridtjof Nansens vei - Vegmesterstien enn de som er vist på planen."

Reguleringsplanen for nevnte strekning av Byåsveien ble vedtatt av bystyret 3/3-1966 (Bnr. 33) og ble stadfestet av departementet 13/5-1966.



05.02.2025 12:37:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Hensynssone i Kommuneplanens arealdel		Forslag til ny klasse, C: Antikvarisk verdi		Forslag til sletting av antikvarisk verdi
	C: Antikvarisk verdi		Bygningsinfo matrikkel		Fotolenker
	InfoAksomhet		Eiendomsgrenser		Udefinert bygning
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Veg
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .				

ERKLÆRING

om tillatelse fra nabo til å føre opp bygning nærmere enn 4 m fra felles tomtegrense
i henhold til bygningslovens § 70 pkt. 2

DAGBOKFØRT

28 APR 81 06357

BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Undertegnede eller (fester) av

TVETESTIEN 10

*matr.nr./g.nr./b.nr.

*gate/bruksnavn

TVETESTIEN 10

tillater at min nabo

EVA AAGAARD

som eller (fester) av

TVETESTIEN 12

*matr.nr./g.nr./b.nr.

*gate/bruksnavn

TVETESTIEN 12

CARPORT I GRENSELINJEN

får tillatelse til å føre opp *bygning/tilbygg nærmere enn 4 m fra vår felles grense.

*Avstand til vår felles tomtegrense tillates å være 0 m.

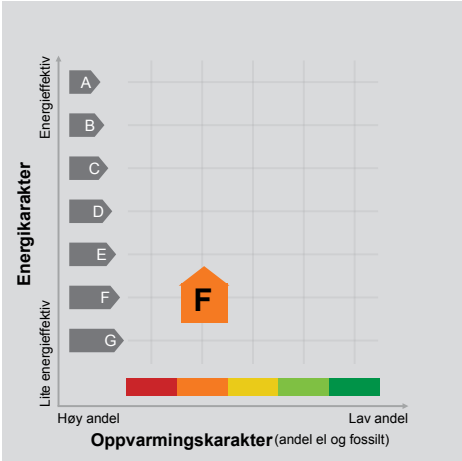
Undertegnede forplikter seg til ikke å føre opp eller utvide bygning mot min ovenfornevnte nabo i større utstrekning enn at avstanden blir minst 8 m mellom bygningene, eller i samsvar med bestemmelser i bygningsloven forevrig om naboavstand mellom bygninger.

Trondheim, den 22. DES. 1980

Trondheim 27/4-81


*) Stryk det som ikke passer.

Adresse	Tvetestien 30
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	422
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182238678
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112406
Dato	29.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen

- Luft kort og effektivt

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Montere automatikk på utebelysning

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	291
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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 **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUS**-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 **PLUS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 82250009

Adresse: Tvetestien 30, 7020 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 422, Bnr. 46, 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: _____

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

[illegible]

Nylander & Partners, Heimdal Tlf: 72844860 heimdal@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 03.06.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER
PARTNERS

