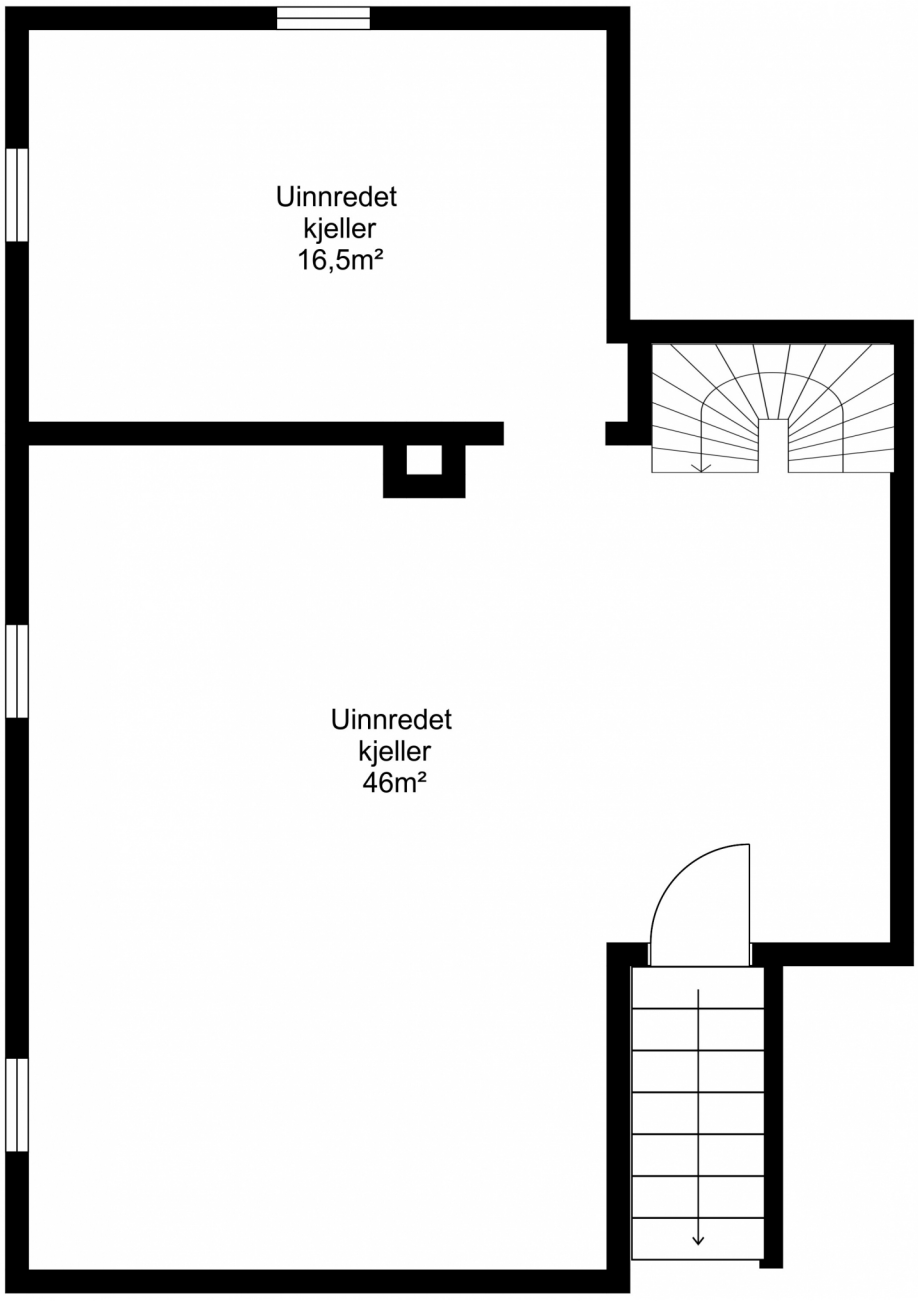
Nidengvegen 2

Kjeller

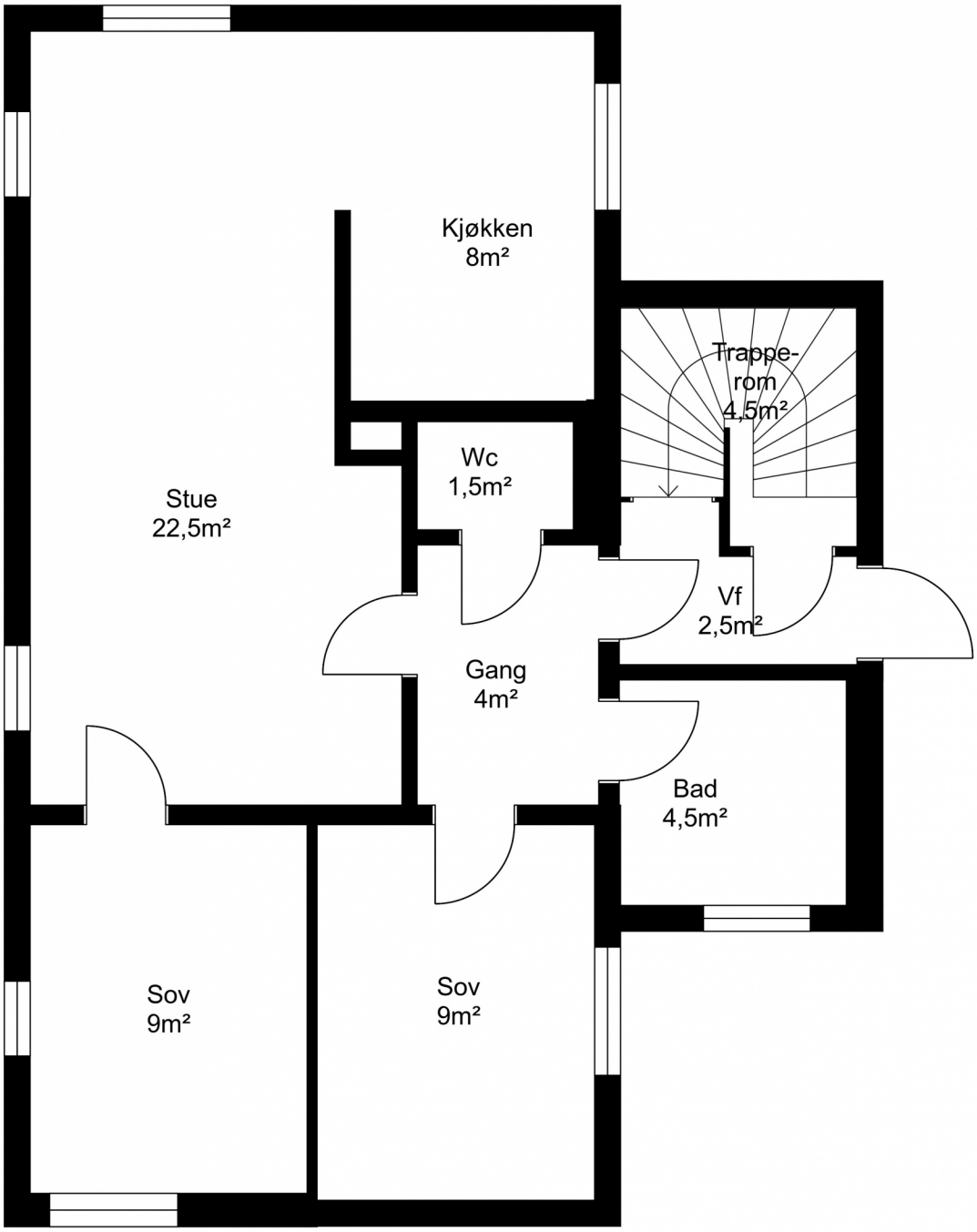


TAKST-FORUM TRØNDELAG

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Nidengvegen 2

1. etasje

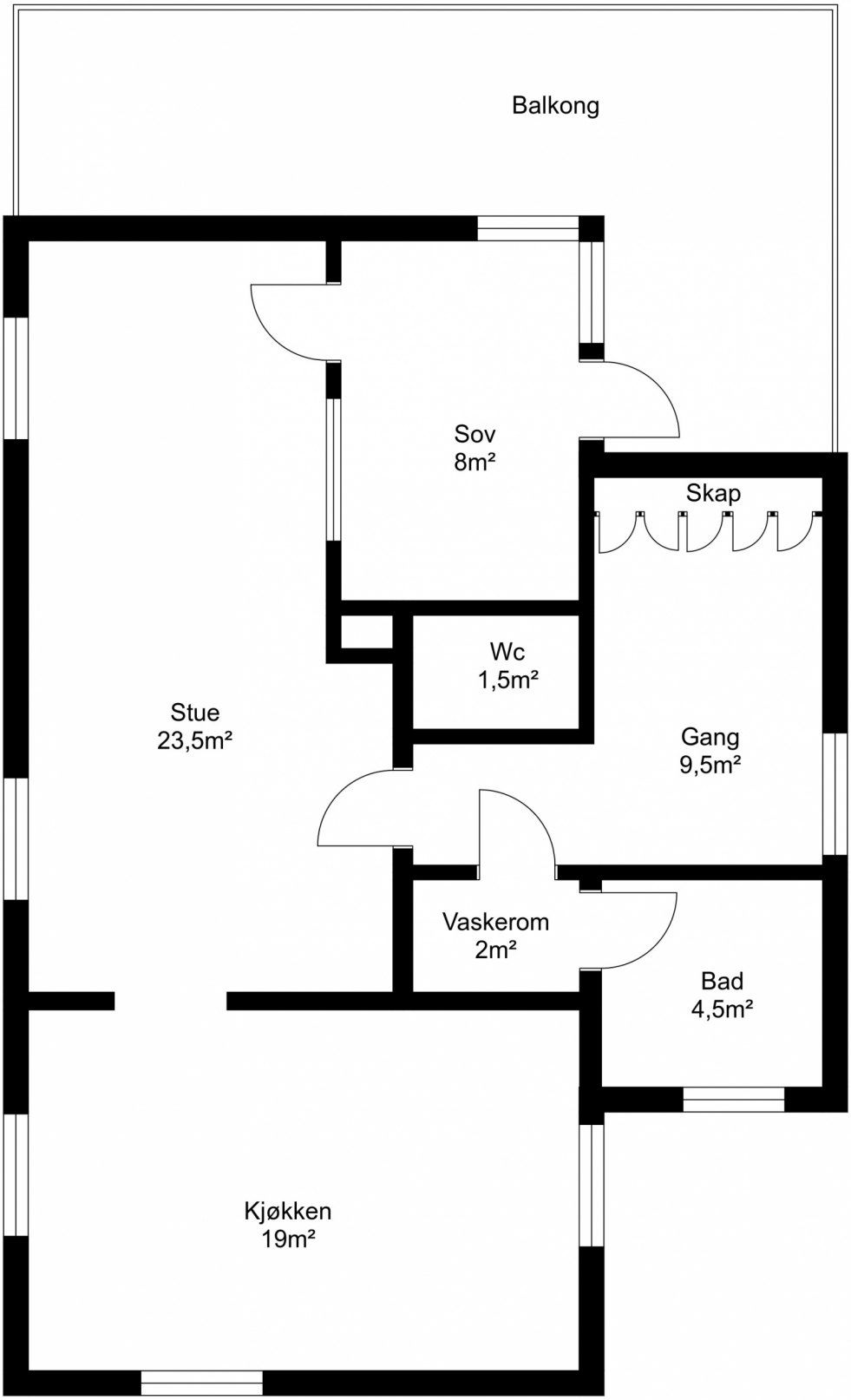


TAKST-FORUM TRØNDELAG

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Nidengvegen 2

2. etasje

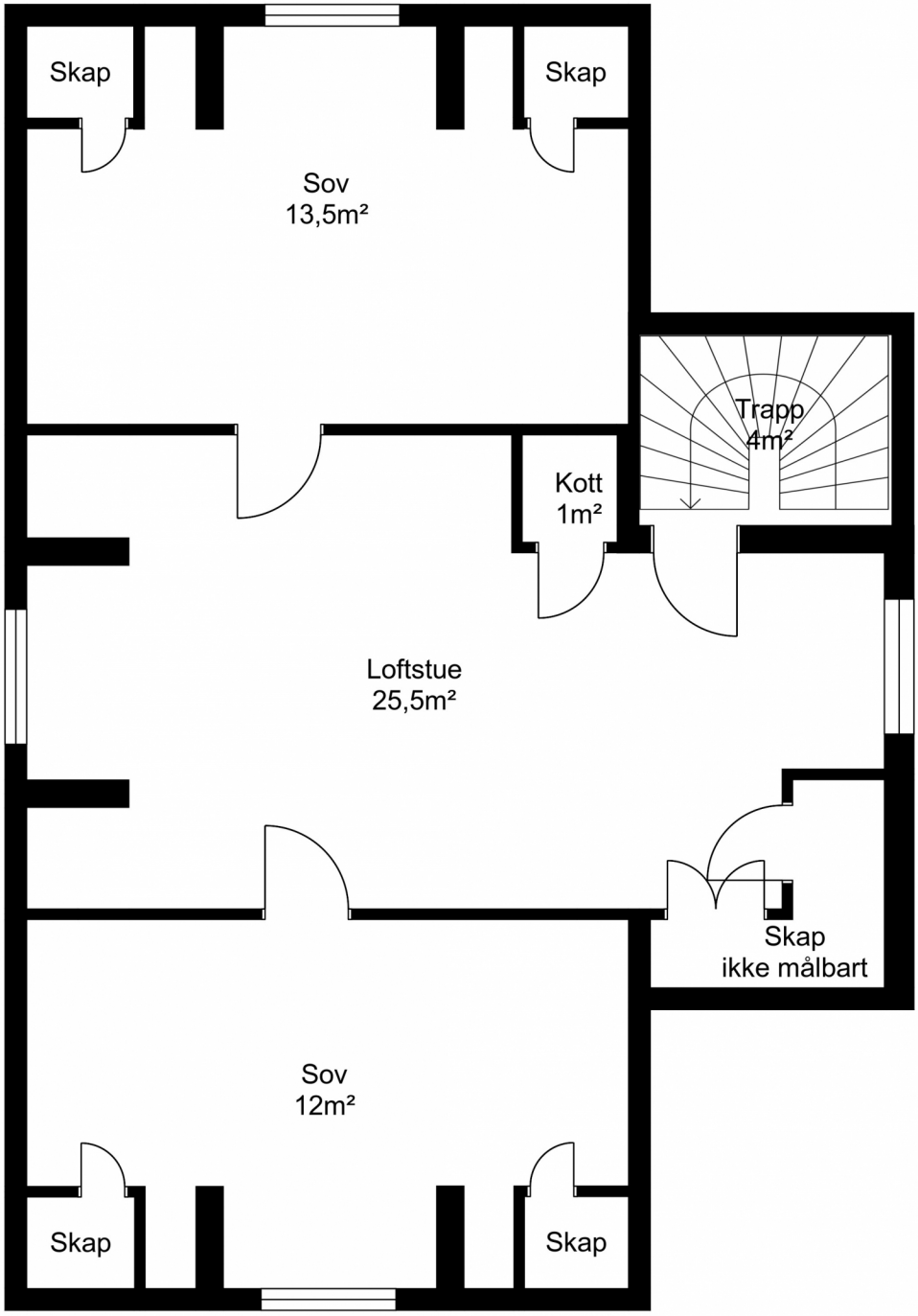


TAKST-FORUM TRØNDELAG

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Nidengvegen 2

Loft



TAKST-FORUM TRØNDELAG

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	82230028

Adresse	Nidengvegen2		
Postnummer	5001	**Poststed**	Tanem
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei		
Navn på hjemmelshaver	Håvard Eidnes		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2003	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	7år1mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Trygg	**Polise/avtalenr.**	7285509
Selger1fornavn	Alis	**Selger1etternavn**	Blueberg

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

Kommentar

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

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

Firmanavn: firma"Rørlegger 1"

Redegjør for hva som er gjort og når: Oppgradering av vann/avløpp i 2003

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Gulvet i kjeller er ikke sikret mot fukt pga alder. Kjeller etg. fra 1939.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det anbefales å sette stålpipe-innsats i eksisterende teglpipe. Tilbud fra Varmeforum AS på arbeid og materialler m/mva 49.000 kr

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.07.2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ingen sprekker i mur. Noe skjev i gulvet i 2 etg.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Noe råteskader dør/dørkarm, til kjeller fra hage. Mus kan kripe inn via åpent vinduer i kjeller om sommeren/høst.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tak/loft etg. ble byggd på nytt i 2012

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

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

Firmanavn: Sagahus, Guobyne, snekker Egil Strand.

Redegjør for hva som er gjort og når: Takk/loft etg, terrasse, fasade, inngangsparti. 2003-4, 2012.

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

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

Firmanavn: Argon, NTE, Carlef elektro as.

Redegjør for hva som er gjort og når: El.anlegge oppgradert 2003-2004, 2012, 2023. Kontrollert av Argon i 2023.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Utført kontroll fra Argon, finnes papirer fra Argon, Carleif.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: El-anlegget kontrollert av Argon i 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Vet ikke hva ble gjort med huset før 2003.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Området omregulert til boligbebyggelser av ulike art: enebolig, blokkbolig, terrassehus, rekkehus.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.07.2023

Hvis ja, beskrivelse | Utleie-leilighet i 1 etg.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse | Leilighet i 1 etg. godkjent av Klæbu kommune.

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | Hus ble byggd før kravet om radonmåling kommet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse | Rapport fra feieren. Anbefales stålpipe-innsats i eksisterende teglpipe. Tilbud fra Varmeforum AS 49.000 kr.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.07.2023

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Blueberg, Alis

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
28.07.2023

Nidengvegen 2
7549 TANEM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 1939
Areal (BRA): 265 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	15	2	6

Supertakst
GNR: 541 BNR: 4
Trond Sandlsett
Takst-Forum Trønderlag AS
trond@tft.no
40455776
Nidengvegen 2
7549 Tanem

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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/2790

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

Rom under terreng

Totalvurdering

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Ved utgang til utvendig kjellertrapp er vegg mot trapperom oppført i tre. Fuktmålinger i vegg viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Det registreres det råte i vegg og nedre del av dørkarmer. Årsak er som følge av utførelse av utvendig trapperom hvor nederste trappetrinn avsluttes mot dør uten noen form for avrenning/slukløsning. På befaringsdagen var det en del snø i utvendig trapperom som etter hvert vil smelte å påføre treveggen ytterligere fuktbelasning.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kostnadsestimat er kun for lokal utbedring av trevegg samt etablere avrenning/slukløsning i utvendig trapperom.

Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

Vinduer og dører

Totalvurdering

Ytterdør i kjeller har råteskader i karm. TG 3
Det registreres harde tettelister på vinduer fra 80-tallet. TG 2
Tg 2 for alder/slitasje for vinduer fra 80-tallet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Kostnad for bytte av dør.

Anbefalte tiltak

Råteskadet ytterdør i kjeller må byttes. Kontroll av tilliggende konstruksjoner.
Vedlikehold/overflatebehandling.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Totalvurdering

Deler av drenering er fra opprinnelig byggeår og har nådd en alder som gjør tilstanden i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av fuktømfintlige varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Grunnmur og fundament

Totalvurdering

Det registreres mindre riss og avflassing innvendig i kjeller. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Tg 2 er satt pga alder.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales gjenpussing av eventuelle riss/avflassing samt overflatebehandling.

Yttervegger

Totalvurdering

Enkelte fasadene er værslitte.
Det registreres stedvis manglende musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning der dett mangler.

Etasjeskille og gulv på grunn

Totalvurdering

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på 20mm i stue i 2 etasje.
I kjeller er det gjort tiltak med å etablere søyler for å rette opp/stive av bjelkelaget.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Ildsted/Skorstein

Totalvurdering

Tilsynsrapport fra Trøndelag brann- og redningstjeneste datert 23.04.2021 uten avvik.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.
TG 2 pga alder på eldre tegl pipe.

Kjøkken: 2. etasje

Totalvurdering

Det anmerkes sår i gulvbelegg.
Det er spor etter mus i benkeskap under oppvaskkum og det er etablert musefeller.
Innredning fra 80-tallet med normal slitasje iht alder.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser angående spor etter mus.

Trapp

Totalvurdering

Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.

Avløpsrør

Totalvurdering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
TG 1 på nyere deler oppgradert i forbindelse med oppgradering i 2003.

Anbefalte tiltak

Jevnlig rengjøring av sluk/avløp.

Vannledninger

Totalvurdering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
TG 1 på nyere deler oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Varmtvannsbereder

Totalvurdering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom: Bad 2. etasje.

Totalvurdering overflater

Gulvet har fall til sluk.
Tettesjikt tilfredsstiller ikke kravet til 25 mm fra topp sluk til topp membran ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales fortsatt bruk av badekar, eventuelt installere et tett dusjkabinett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av badekar, eventuelt installere et tett dusjkabinett.

Våtrom: Bad 1. etasje.

Totalvurdering overflater

Det registreres sprekk flisfuge ved vindu.
Selger har malt vinduer/karm etter befaringen.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn registrerte forhold og i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Vaskerom

Totalvurdering

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser.
Gulvet har noe begrenset fall til sluk.
Tettesjikt tilfredsstiller ikke kravet til 25 mm fra topp sluk til topp membran ved dør.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/begrenset fall til sluk må bruken tilegnes deretter.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting

Totalvurdering

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.
Disse opplyses å være oppført i 2012.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Takkonstruksjon

Totalvurdering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Totalvurdering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak

Totalvurdering

Ikke kontrollert pga snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Våtrom: Bad 2. etasje.

Totalvurdering fukt

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales fortsatt bruk av badekar, eventuelt installere et tett dusjkabinett.

Våtrom: Bad 1. etasje.

Totalvurdering fukt

Ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak fukt

Hulltaking fra tilstøtende rom anbefales gjennomført for stadfesting av tilstand i konstruksjonen, og slik at rapporten svarer opp til forskriften (tryggere bolighandel).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.3.2023

Rapportdato
13.4.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Håvard Eidnes**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Alis Blueberg**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond Sandlsett**
Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**
Telefon: **40455776**
Dato: **13.4.2023**
Epost: **trond@tft.no**

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nidengvegen 2, 7549 Tanem**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **541** Bruksnr: **4** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1939** - Takkonstruksjon renovert/ombygd i ca 2010.
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med utleie er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Dokumentasjon
2003	Oppgradering av bad, toalett og vaskerom i 2. etasje. Toalett, bad og kjøkken i 1. etasje.	

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	57	56	1	Loftstue, 2 soverom, trapperom.	Kott.
2. etasje	73	73	0	Gang, bad, vaskerom, toalett, soverom, stue, kjøkken.	
1. etasje	71	71	0	Vindfang, gang, trapperom, toalett, bad, 2 soverom, kjøkken, stue.	
Kjeller	64	0	64		Uinnredet kjellerrom.

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Totalt	**265**	**200**	**65**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering — TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det opplyses av deler av drenering er byttet det vil si nye masser rundt bolig med pukk og øvre del av grunnmursplast. Det er Ikke byttet rør.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart

Det er ikke mulig å kontrollere da deler av grunnmur er tildekket med snø.

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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Ikke kontrollert på snø.

Totalvurdering av drenering

Deler av drenering er fra opprinnelig byggeår og har nådd en alder som gjør tilstanden i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av fuktømfintlige varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Teglstein, Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Ingen skader av konstruksjonsmessig betydning ble observert i kjeller. Kontrollen utvendig ble begrenset pga snø inntil store deler av grunnmur.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Det registreres mindre riss og avflassing innvendig i kjeller. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Tg 2 er satt pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales gjenpussing av eventuelle riss/avflassing samt overflatebehandling.

6.3 Rom under terreng TG-3

Type rom under terreng	Grovkjeller

Uinnredet kjeller.

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Ved utgang til utvendig kjellertrapp er vegg mot trapperom oppført i tre. Her registreres det råte i vegg og nedre del av dørkarmer. Årsak er som følge av utførelse av utvendig trapperom hvor nederste trappetrinn avsluttes mot dør uten noen form for avrenning/slukløsning.

Totalvurdering av rom under terreng

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Ved utgang til utvendig kjellertrapp er vegg mot trapperom oppført i tre. Fuktmålinger i vegg viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Det registreres det råte i vegg og nedre del av dørkarmer. Årsak er som følge av utførelse av utvendig trapperom hvor nederste trappetrinn avsluttes mot dør uten noen form for avrenning/slukløsning. På befaringsdagen var det en del snø i utvendig trapperom som etter hvert vil smelte å påføre treveggen ytterligere fuktbelasning.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

Kostnadsestimat er kun for lokal utbedring av trevegg samt etablere avrenning/slukløsning i utvendig trapperom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

6.4 Balkong, terrasse, platting — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	TG-IU

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.
Disse opplyses å være oppført i 2012.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

6.5 Vinduer og dører — TG-3

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er datert 1981/85/86, 2004/05 og 2009.
Terrassedør i 2 etasje fra 1984.
Ytterdører antatt fra 2000-tallet.
Kjellerdør fra 80-tallet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Ytterdør i kjeller har råteskader i karm.
Det registreres harde tettelister på vinduer fra 80-tallet.
Det anmerkes stedvis kondensmerker i vinduskarmer, spesielt på begge baderom. (Vinduer på begge bad er overflatebehandlet etter befaringen).
Det anmerkes stedvis værslitasje ved utvendig omramming.

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Totalvurdering av vinduer og dører
Ytterdør i kjeller har råteskader i karm. TG 3 Det registreres harde tettelister på vinduer fra 80-tallet. TG 2 Tg 2 for alder/slitasje for vinduer fra 80-tallet.

Utbedringskostnader	Under 10 000
Kostnad for bytte av dør.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Råteskadet ytterdør i kjeller må byttes. Kontroll av tilliggende konstruksjoner. Vedlikehold/overflatebehandling.	

6.6 Yttervegger TG-2

Type fasade	Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at kledning er byttet i forbindelse med oppføring av ny takkonstruksjon i ca 2012.	

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

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Det registreres missfarging/ svertesopp, bl.a i overflater i tak over inngangsparti. Enkelte fasades er værslitt.	

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Det registreres stedvis manglende musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	

Totalvurdering av yttervegger
Enkelte fasadene er værslitte. Det registreres stedvis manglende musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning der dett mangler.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging) TG-1

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja

Loftet opplyses å være renovert/ombygd i ca 2012.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondens problemer blir registrert.

6.8 Renner og nedløp TG-1

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Takrenner og nedløp er etablert i forbindelse med oppgradering av takkonstruksjonen i 2012.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

6.9 Takkonstruksjon TG-IU

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart

Ikke inspisert pga. snø.

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

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.10 Taktekking TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av taktekking	TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.11 Utstyr på tak TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av utstyr på tak	TG-IU

Ikke kontrollert pga snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Etasjeskille har skjevheter.

Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn
Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på 20mm i stue i 2 etasje. I kjeller er det gjort tiltak med å etablere søyler for å rette opp/stive av bjelkelaget. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.	

6.13 Ildsted/Skorstein TG-2

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 bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Pipe med beslag.	
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Kun besiktiget fra bakkenivå.	

Totalvurdering av ildsted/skorstein
Tilsynsrapport fra Trøndelag brann- og redningstjeneste datert 23.04.2021 uten avvik. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen. TG 2 pga alder på eldre tegl pipe.

6.14 Kjøkken: 1. etasje TG-1

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Totalvurdering av kjøkken

6.15 Kjøkken: 2. etasje — TG-2

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Totalvurdering av kjøkken

Det anmerkes sår i gulvbelegg.
Det er spor etter mus i benkeskap under oppvaskkum og det er etablert musefeller.
Innredning fra 80-tallet med normal slitasje iht alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Ytterligere undersøkelser angående spor etter mus.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom: 2 etasje. TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

6.18 Toalettrom: 1. etasje. TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

6.19 Trapp TG-2

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.	
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Totalvurdering av trapp
Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.

6.20 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering i 2003.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Ikke kontrollerbart.	

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Stakeluke påvist i kjeller.	

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	

Totalvurdering av avløpsrør
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. TG 1 på nyere deler oppgradert i forbindelse med oppgradering i 2003.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Jevnlig rengjøring av sluk/avløp.	

6.21 Vannledninger TG-2

Type anlegg	Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering gjort i 2003.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.	

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

Totalvurdering av vannledninger

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
TG 1 på nyere deler oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

6.22 Elektrisk — TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Kontroll av Argon AS 21.03.2023. Avvik rettet 28.03.2023
NEK 405-2-2.

6.23 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1993

Størrelse

200 ltr

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Totalvurdering av varmtvannsbereder
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

6.24 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

6.25 Våtrom: Bad 2. etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet opplyses å være oppgradert i 2003.

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

Gulvet har fall til sluk.
Tettesjikt tilfredsstiller ikke kravet til 25 mm fra topp sluk til topp membran ved dør.

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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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

Selger har malt vinduer/karmer etter befaringen. Dokumentert på bilder.

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Totalvurdering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk. Tettesjikt tilfredsstiller ikke kravet til 25 mm fra topp sluk til topp membran ved dør.	

Anbefalte tiltak overflater	Ja
Det anbefales fortsatt bruk av badekar, eventuelt installere et tett dusjkabinett.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeskjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Det ikke kontrollerbart om det er etablert slukmansjett/type tettesjikt pga flislim.	

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?	Ja
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Det anbefales fortsatt bruk av badekar, eventuelt installere et tett dusjkabinett.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse
Utstyrt med badekar, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Yttervegg og tykk vegg fra gang mot våtsone	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-IU
Anbefalte tiltak fukt	Ja
Det anbefales fortsatt bruk av badekar, eventuelt installere et tett dusjkabinett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Bad 1. etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet opplyses å være oppgradert i 2003.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Høydeforskjell mellom topp sluk til topp flis ved dør er under 25mm. (ca. 18 mm) Det er høy terskel ved dør. Ukjent utførelse på tettsjikt bak list på dørterskel. Selger opplyser at det er etablert tettesjikt/membran bak fotlist ved dør.	
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

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

Det registreres sprekk flisfuge ved vindu.

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)

Totalvurdering av overflater	TG-2

Det registreres sprekk flisfuge ved vindu.
Selger har malt vinduer/karm etter befaringen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeskjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart

Det ikke kontrollerbart om det er etablert slukmansjett/type tettesjikt.

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

Ukjent type tettesjikt.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn registrerte forhold og i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja

Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse

Utstyrt med dusjkabinett, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).	

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Ikke kontrollert	

Totalvurdering fukt	TG-IU
Ikke kontrollert.	

Anbefalte tiltak fukt	Ja
Hulltaking fra tilstøtende rom anbefales gjennomført for stadfesting av tilstand i konstruksjonen, og slik at rapporten svarer opp til forskriften (tryggere bolighandel).	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Øvrig: Vaskerom — TG-2

Beskrivelse
Vaskerom har flis på gulv, og flis og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Rommet ventilers via spalter i dør mot bad og gang. Bad har mekanisk avtrekk.

Totalvurdering
Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser. Gulvet har noe begrenset fall til sluk. Tettesjikt tilfredsstiller ikke kravet til 25 mm fra topp sluk til topp membran ved dør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Pga manglende/begrenset fall til sluk må bruken tilegnes deretter.	

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Garasje. Forenklet beskrivelse av frittstående garasje/carport: Byggeår Ukjent. Areal: Ukjent. Byggemetode: Støpte gulv, ringmur/grunnmur i mur/tegl. Vegger og takkonstruksjon i tre, utvendig kledd med liggende panel og tak tekket med metallplater. Bygningen framstår generelt med mangel på vedlikehold. Det registreres bl.a en del skjevheter og sprekker i grunnmur samt høy slitasje på utvendige fasader. Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak vurderes deretter. Større utskiftinger/vedlikeholdsarbeider må påregnes. TG ikke vurdert.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

G-1

Til kommune

Klæbu kommune
Byggesakskontor

7540 Klæbu

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	41	4				
	Adresse				Postnr. 7549	Poststed Tanem

Foretak

Foretak			Organisasjonsnr.
Heimdal Hus AS			965668616
Adresse		Postnr. 7080	Poststed Heimdal
Telefon 72899800	Telefaks 72899801	Kontaktperson Benjamin Rendal	Mobiltelefon

Ansvarlig kontrollerende ansvarsområder knyttet til tiltaket

Kontroll av prosjektering og utførelse, sikring mot brannspredning.

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan — av dato: 19.09.05

og kontrollplan for viktige og kritiske områder — av dato:

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Kontroll av PRO. og UTF. mot brannspredning, i henhold til krav om dette.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
19.09.2005		Benjamin Rendal

Copyright NBR nr. 5149 Jan 2003 Nr. 705149e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7.2003 JF

OPPLYSNINGER.

Bygget består i dag av 2 stk. leiligheter, som vedlegg E – 1 viser. En leilighet i 1. etasje og en leilighet i 2. etasje og loftsetasje, samt felles areal i kjeller.

Status på bygget er noe uklart, men det er neppe godkjent som 2- manns bolig. For at bygget skal kunne godkjennes, har vi beskrevet utbedringer for å tilfredstille krav til brannsikring, som er utført og går ut på (se vedlagte fotos):

- Eksisterende himlinger i 1. etasje er demontert. Det er lagt inn 100 – 150 mm mineralull, 2 lag 13 mm gips som himling og fuget med brannhemmende masse. Etasjeskille 1. til 2. etasje tilfredstiller REI 30.
- Vegger i felles trapperom fra og med 1. etasje til og med loft er avkledd mot trapperom. Det er montert 100 mm mineralull, 2 lag 13 mm gips mot trapperom, 1 lag 13 mm gips på motsatt side av vegg og fuget med brannhemmende masse. Vegger i trapperom tilfredstiller EI 30.
- Dører i trapperom, unntatt dør mot kjeller, i utførelse EI 30.
- Trapp til kjeller kledd på underside med 1 lag 13 mm gips og fuget med brannhemmende masse.
- 2 stk. brannstiger fra loftsetasje, en fra hvert soverom.

Ved gjennomførte utbedringer som sikring mot brannspredning, er det også oppnådd en betydelig bedring av lydgjennomgang mellom leilighetene og til felles trapperom, som bør være godt tilfredstillende i et eldre bestående bygg.
Det er dessuten montert støyskjermende vinduer mot vei i 1. etasje.

Trondheim, 19.09.05

Benjamin Rendal
for ansv. søker

Brannforebyggende Elkontroll Bolig
NEK 405-2-2

ARGON ELEKTRO
En del av Elektro gruppen

Forsikringstaker:	Alis Blueberg	Kundenummer:		Avtalenummer:	
Adresse:	Nidengvegen 2	Postnummer:	7549	Poststed:	TANEM
E-postadresse:		Mobiltelefon:	45097410	Telefon:	
Anleggsadresse:	Alis Blueberg	Kontaktperson på anleggsadresse:			
E-postadresse:		Mobiltelefon:	45097410	Telefon:	

Hva skal kontrolleres

☑ Enebolig ☐ Rekkehus ☐ Leilighet ☐ Fritidsbolig ☐ Annen bygning

Spesifiser:

Følgende punkter skal kontrolleres / utbredes

Besvarelse: ✓ = OK, / = Ikke OK, ☐ = Ikke besvart

PKT	Inntak og sikringsskap	OK	Avvik	Rettet	Merknad
01	Temperaturer ved belastet anlegg	✓			Målt maks temperatur:
02	Sikringsstørrelser og kabeltversnitt	✓	✓	✓	Hovedsikring bør skiftes da plastdeler på sikring ikke er komplett.
03	Sikringslokk, bunnskruer og renhold	✓	✓	✓	Endestykker samleskinne mangler
04	Kabelinnføring	✓			
05	Jording og utjevningsforbindelser	✓			Målt verdi:
06	Isolasjonsmåling	✓			Målt verdi: 38.9 Mohm
07	Jordfeilbryter/-varsler	✓			Målt verdi:
08	Overspenningsvern	✓			Da sikringsskap ble pusset opp var det ikke krav til overspenningsvern, 2003
	Installasjon for øvrig				
09	Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger m.v.	✓			
10	Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	✓	✓	✓	Eldre stikk har normal alder missfarging. Bør monteres ekstra på stue, soverom og kjøkken. Defekt deksel på stikk kjøkken.
11	Lavvolt belysningsanlegg	✓			
12	Jording og utjevning	✓			Høyeste målt 0.3
	Brannvern				
13	Fungerende røykvarsler(e)	✓	✓	✓	Røykvarslere defekt
14	Brannslukningsutstyr	✓	✓	✓	Pulverapparat defekt

Forhold som ikke er i orden (pkt 1-14) må rettes før rabatt i forsikringspremien blir gitt.

Kommentarer:

Brannforebyggende Elkontroll Bolig
NEK 405-2-2

ARGON ELEKTRO
En del av Elektro gruppen

Forsikringstaker:	Alis Blueberg	Kundenummer:		Avtalenummer:	
Adresse:	Nidengvegen 2	Postnummer:	7549	Poststed:	TANEM
E-postadresse:		Mobiltelefon:	45097410	Telefon:	
Anleggsadresse:	Alis Blueberg	Kontaktperson på anleggsadresse:			
E-postadresse:		Mobiltelefon:	45097410	Telefon:	

Eier eller bruker av boligen er gitt informasjon om følgende punkter: **Besvarelse: ✓ = Ja, / =Nei, ☐ = Ikke besvart**

PKT	Informasjons/eventuelle tiltak	Ja/Nei	Eventuelle tiltak
A	Komfyrbranner	☑	
B	Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon	☑	
C	Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr	☑	
D	Fare ved bruk av for store lyskilder	☑	
E	Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	☑	
F	Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom	☑	
G	Risiko for TV- og monitorbranner	☑	
H	Behov for overspenningsvern	☑	
I	Behov for jordfeilbryter(e)	☑	
J	Tørt/sprøtt ledningsanlegg	☑	
K	Flytt en dunk - behov for å flytte søppelkasse / avfallscontainer for å redusere brannrisiko	☑	

Dato for kontroll:	21.03.2023	Sertifikatnummer	**Dato for retting:**	28.03.2023
Kontrollfirma:	Kari Anne Østerås / Argon Elektro AS	804.12-2696	**Person som har utbedret mangler:**	Carleif elektro
Sign.			**Sign.**	

TRONDHEIM ENERGIVERK
Nett

DET LOKALE ELTILSYN

Elena Jak-Hovde
Tanemsflata

7540 KLÆBU

31.03.2006

Anleggsadresse:	Anleggsnr.	Saks nr.
Tanemsflata 7540 KLÆBU	16960002002	28174
	Kontrolltype Periodisk	Beh. av Knut Forsell
	Kontrollert av Knut Forsell	Dato 29.03.2006

Kontrollrapport fra tilsyn utført den 29.03.2006

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side.

Med hilsen

Knut Forsell
Elsikkerhetsing.

Klæbu kommune

Elene Jak-Hovde
7549 TANEM

Vår ref.	*Saksbehandler/enhet*	*Deres ref.*	*Dato*
05/00336-009-GNR 41 4	FSO/NUT		03.03.2006

MELDING OM POLITISK VEDTAK - GNR 41/4 - SEKSJONERING OG DELING

Formannskapet behandlet i møte 02.03.2006 sak 0024/06. Følgende vedtak ble fattet:

Formannskapets vedtak:

1. Formannskapet viser til søknader om deling, seksjonering m.m. datert 14.12.2005 og 19.09.2005.
2. Formannskapet avslår søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan med følgende begrunnelse:
   - Planlegging av Kleiva som boligområde, og regulering av gang- og sykkelveg langs rv. 704, gjør plansituasjonen i området usikker.
3. Formannskapet vil ikke tilrå grunneier å fremme privat reguleringsforslag for eiendommen. De reguleringsmessige forhold i området må vurderes i en større sammenheng, og eiendommen synes lite egnet til videre boligutvikling.
4. Formannskapet avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens krav om at utbygging ikke kan finne sted før nødvendige tekniske anlegg er etablert, med følgende begrunnelse:
   - Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett, og det foreligger heller ikke plan for en privat avløpsløsning som kan godkjennes.
5. Formannskapet godkjenner sekundærleilighet i enebolig på følgende vilkår:
   - Tillatelse til tiltak gis etter administrativ saksbehandling etter plan- og bygningsloven.
   - Eksisterende bolighus tillates ikke utvidet.

Avgjørelsen kan påklages, se vedlagt orientering.

Frode Solbakken Tel.: 72-83-35-14
Frode Solbakken
saksbehandler

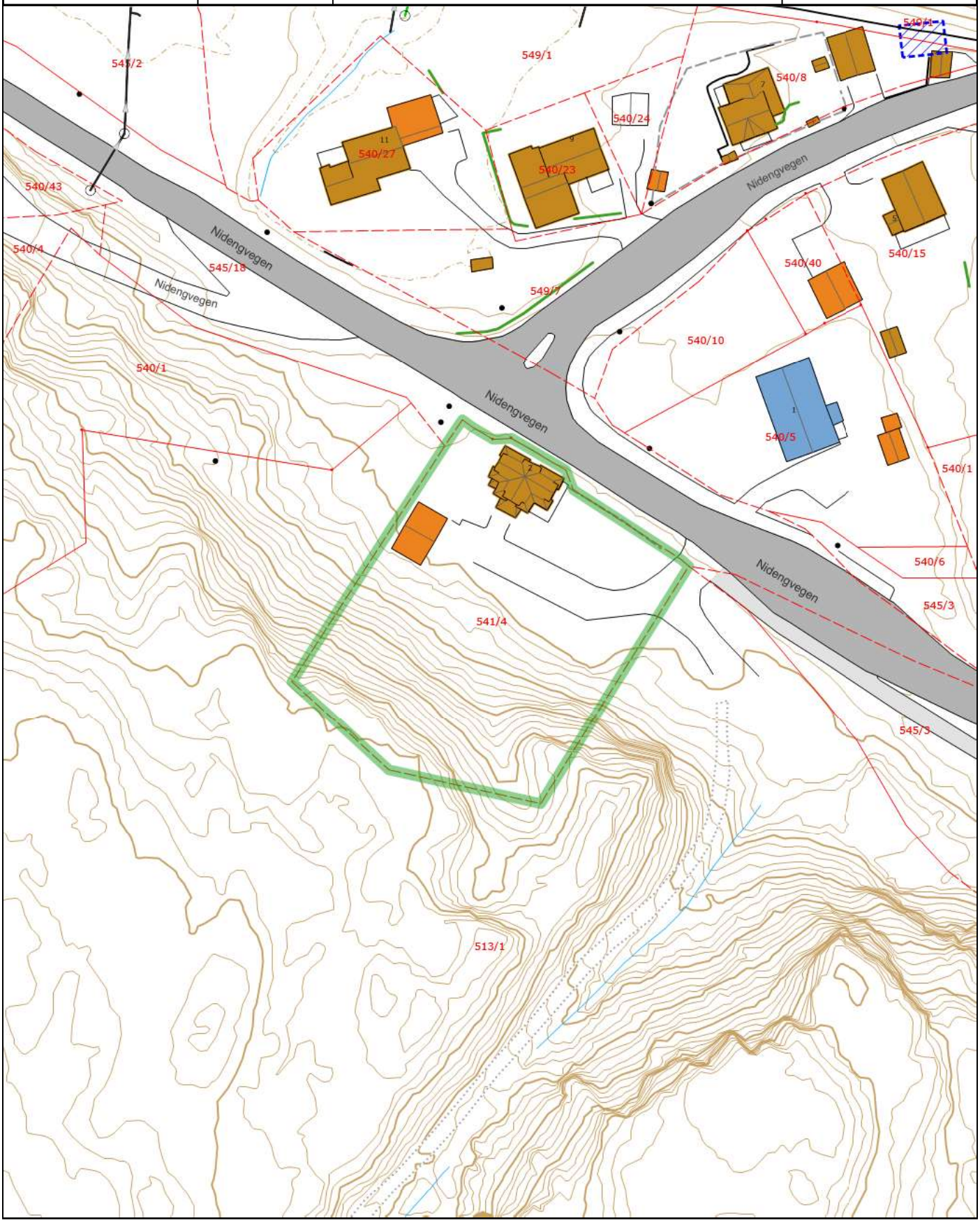
Kopi til:
Heimdal Hus AS, Industrivegen 1, 7080 HEIMDAL

Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 541	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nidengvegen 2 7549 TANEM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

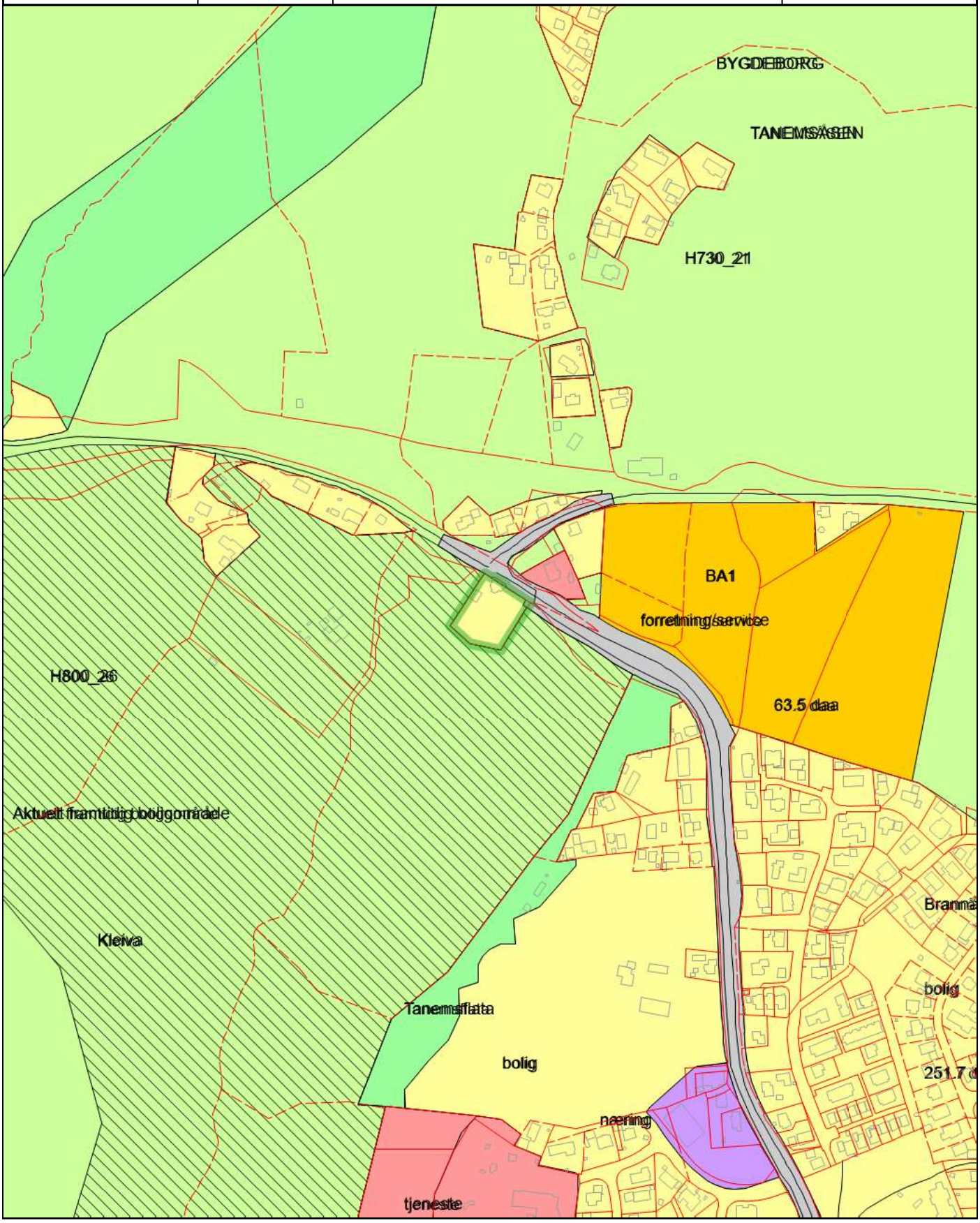
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Luftledning trase
- Støyskjerm
- AnnetGjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Traktorveg
- Traktorveg
- Godkjent byggesak før 2016
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Matrikkelnummer
- Trafikkøykant
- Vegdekkekant
- Gang- og sykkelvegkant
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Vegkantavkjørsel
- Annet vegareal avgrensning
- Fortauskant
- Trafikkøy
- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve 5 m
- Eiendomsinfo

Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Eiendom:	Gnr: 541	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nidengvegen 2 7549 TANEM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000

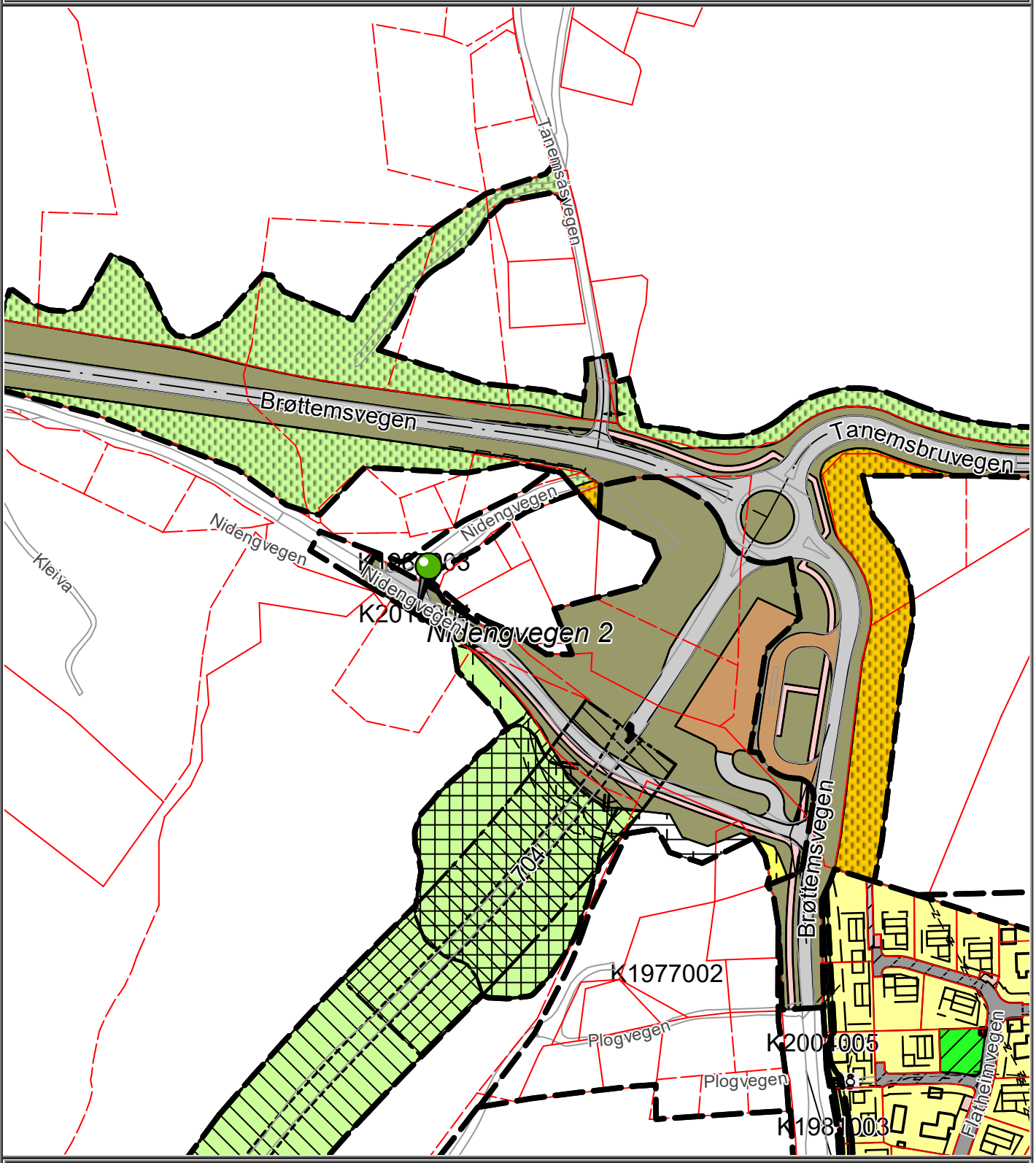


Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Udefinert bygning
- Bygning
- A Påskrift kommuneplan
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Krav om felles planlegging
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Gang- og sykkelveg
- Veg

SITUASJONSKART

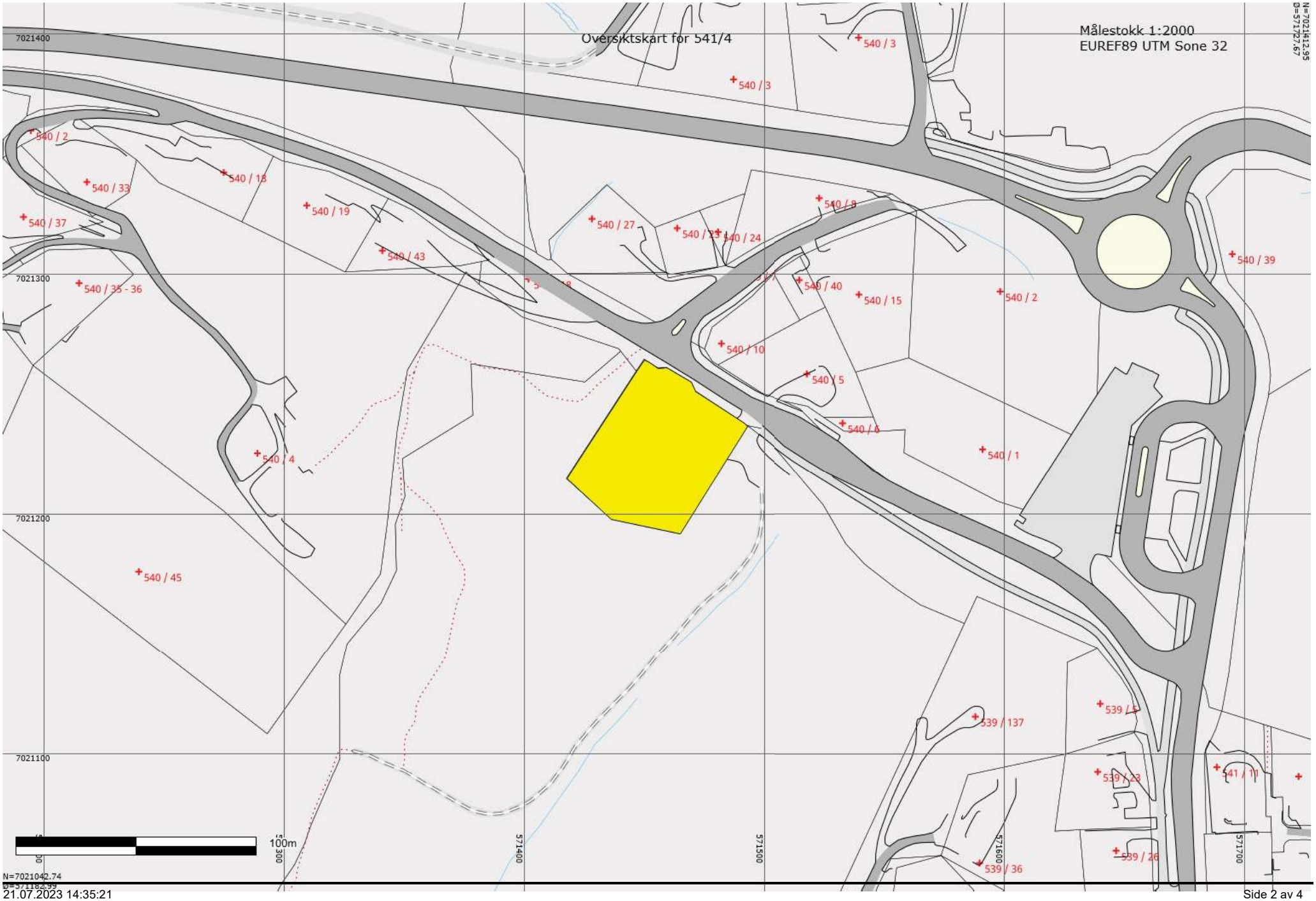
Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 10/2-2025 Sign:			Målestokk 1:3000

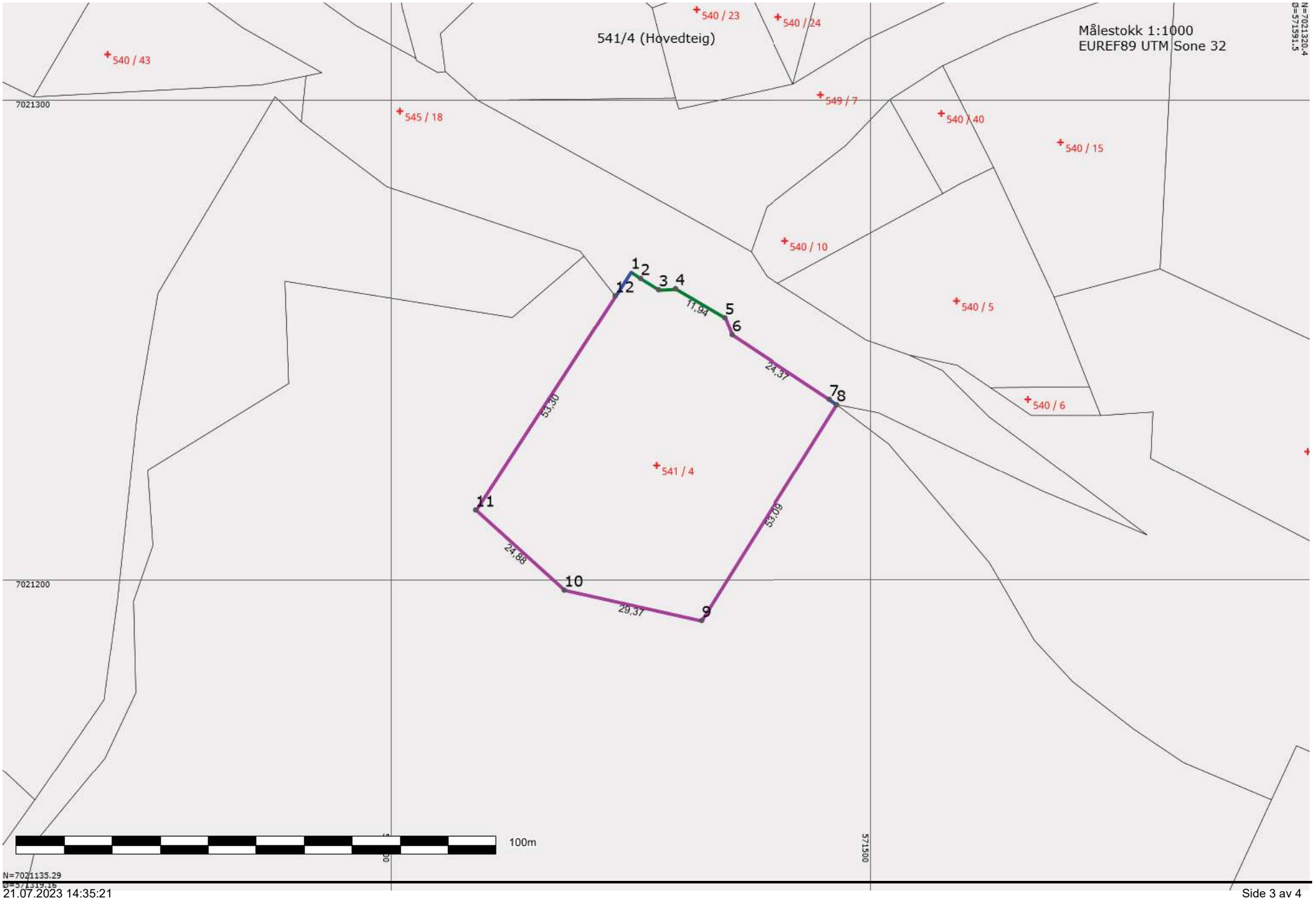


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

TRONDHEIM

Tegnforklaring	
RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsgrense god nøyaktighet	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
Veg	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Skogsbilveg gatenavn .	Midlertidig bygge- og anleggsområde
Plan dispensasjon punkt	A Påskrift planid
RpFormålGrense	RpAngittHensynGrense
RpFareGrense	RpBåndleggingGrense
RpGrense	RpSikringGrense
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Tunnelåpning
Regulert tomtegrense	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert støyskjerm	Sikringsgjerde
Tunnel	Måle- og avstandslinje
Midlertidig bygg- og anleggsområde	Høyspenningsanlegg
Frittliggende småhusbebyggelse	Offentlig bebyggelse
Kjøreveg	Vann- og avløpsanlegg
Fellesområde	Felles avkjørsel
Felles gangareal	Felles lekeareal
RpBestemmelseOmråde Midlertidig	Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om kulturminner	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Frisikt	Andre sikringssoner
Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse
Kjøreveg	Fortau
Gang-/sykkelveg	Gangveg/gangareal/gågate
Annen veggrunn - grøntareal	Kollektivholdeplass
Pendler-/innfartsparkering	LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag


Oversiktskart for 541/4
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7021412.95
Ø=571727.67
7021400
7021300
7021200
7021100
571400
571500
571600
571700
540 / 2
540 / 3
540 / 3
540 / 33
540 / 18
540 / 19
540 / 37
540 / 43
540 / 27
540 / 23
540 / 24
540 / 8
540 / 39
540 / 35 - 36
540 / 40
540 / 15
540 / 2
540 / 10
540 / 5
540 / 6
540 / 1
540 / 4
540 / 45
539 / 137
539 / 23
539 / 26
539 / 36
100m
N=7021042.74
Ø=571182.99


541/4 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7021320.4
Ø=571591.5
540 / 43
540 / 23
540 / 24
549 / 7
545 / 18
540 / 40
540 / 15
540 / 10
540 / 5
540 / 6
541 / 4
7021300
7021200
571500
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
11,94
24,37
53,30
53,09
24,88
29,37
100m
N=7021135.29
Ø=571319.16

Areal og koordinater

Areal: 3122,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7021223,79 Øst: 571455,42

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7021264,15	571450,00	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			2,42	Ikke hjelpelinje		10	
2	7021262,86	571452,05	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,45	Ikke hjelpelinje		10	
3	7021260,49	571455,82	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,52	Ikke hjelpelinje		10	
4	7021260,72	571459,33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,94	Ikke hjelpelinje		10	
5	7021254,64	571469,61	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,89	Ikke hjelpelinje		25	
6	7021251,06	571471,13	Ikke spesifisert	Umerket	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra	25	
			24,37	Ikke hjelpelinje	krokering på kart	25	
7	7021237,65	571491,48	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,88	Ikke hjelpelinje		36	
8	7021236,53	571492,99	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	36	
			53,09	Ikke hjelpelinje		200	
9	7021191,54	571464,80	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			29,37	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
10	7021197,86	571436,12	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			24,88	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
11	7021214,55	571417,67	Jord	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			53,30	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
12	7021259,23	571446,74	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	36	
			5,90	Ikke hjelpelinje		36	

HUSLEIEKONTRAKT

Utleier: Alis Bluefjeld
For eiendommen: .... tomannsbolig i 2 etg.
Adresse: Nidelvregen 2
Telefon privat: [redacted] Tlf. arbeid: ... Telefaks:....
e-post: alisbluefjeld73@gmail.com
Leier(e): Lydia Haugan Kelland / Espen Brigham Solberg
Fødselsnummer: [redacted]
Arbeidsgiver: Orkland kulturskole v. Helge Rolstadås
Telefon privat [redacted] Tlf. arbeid: .....

§ 1. LEIEFORHOLDET GJELDER

Type eiendom: leil-t i 2 etg.
Adresse: Nidelvregen 2
Gnr: 54 bnr: 4 snr:
Kommune: Trondheim

§ 2. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leieforholdet starter dato: 01.07.2024
til 01.01.2025 forlenges

a) og opphører uten oppsigelse dato: år:
automatisk etter på.

b) Og kan sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

For tidsbestemte leieavtaler. §. 2a gjelder følgende: Minstetid er i utgangspunktet tre år. Minstetiden kan allikevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleier bor i samme hus.

Dersom det er valgt kortere minstetid enn det som er nevnt ovenfor, er dette fordi:

1) Hus rommet skal brukes som bolig av utleier selv eller noen som hører til husstanden.

2) Annen saklig grunn som oppgis under særlige bestemmelser.

Det kan avtales oppsigelsesfrist i avtaleperioden i tidsbegrensede kontrakter.

§ 3. BRUKEN AV BOLIGEN

Boligen skal brukes til beboelse. Annen bruk krever utleiers samtykke.

§ 4. LEIESUMMEN

Leiesummen er kr 10.000,45

Skriver: 10.000 pr. måned, eks strøm/oppvarming. Leier besørger selv avlesning av strømmåler og tegner eget strømabonnement.

I tillegg til leiesummen betaler leieren:

Et à konto beløp på kr pr. måned for kabel-tv som avregnes måndlig

For renhold/snørydding av tak/vedlikehold og strøm til heis/garasje/biloppstillingsplass/fellesantenne kr pr. måned.

Leien og avtalte tillegg betales forskuddsvis den 1. i hver måned, til konto nr [redacted]

Partene kan kreve leien regulert med en måneds skriftlig varsel i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Reguleringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk. Utgangspunktet for regulering er den konsumprisindeks som forelå ved kontraktsinngåelsen.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter, uten oppsigelse, men med seks måneders skriftlig varsel, kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende bolig på liknende avtalevilkår. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres

fradrag for den delen av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

§ 5. Depositum

Alternativ A For 3 mnd / 30.000/kr

Leieren skal deponere på særskilt konto i Ork. Sp. 6.

(samme bank som husleien skal innbetales til) **som sikkerhet for skyldig husleie, skader på eiendommen, utgifter til fravikelse og andre krav som reiser seg av leieavtalen, et beløp på kr** Depositumet kan endres i takt med endringer i leien og skal ikke overstige seks måneders leie. Så lenge leieforholdet varer kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd, leieren kan kreve opptjente renter utbetalt.

Etter leieforholdets opphør kan banken med frigjørende virkning overføre fra deponeringskontoen beløp tilsvarende skyldig leie til husleiekontoen, jfr. § 4, når utleier dokumenterer tidspunktet for når betalingsplikten inntrådte og opphørte.

Alternativ B

Leiere skal stille garanti fra bank/annet som sikkerhet for skyldig leie, skade på eiendommen, utgifter til fravikelse og andre krav som reiser seg av leieavtalen. Garantibeløpet er kr . Beløpet kan endres i takt med endringer i leien og skal ikke overstige seks måneders leie.

§ 6. Overlevering av boligen

Utleieren plikter å stille boligen til rådighet for leieren til avtalt tid i ordentlig stand, rengjort med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Likeså skal kloakk-, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt komfyrer, ovner og kaminer være i ordentlig stand når leieren flytter inn i boligen.

Fra disse reglene gjelder følgende unntak:

Antall nøkler utlevert: **stk** 3 stk i 2 eksemp.

Leier oppfordres til på forhånd å undersøke boligen.

Boligen utleies i den stand den er ved overtakelsen.

Klage over at boligen ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må leieren i fremsette innen rimelig tid etter overtagelsen. Han må dessuten innen den nevnte frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.

§ 7. Utleierens plikter i leietiden

Utleieren plikter å sørge for at boligen står til rådighet for leieren i leietiden og at boligen er i ordentlig stand.

I leietiden plikter utleier å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalen og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 gjeldende.

Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd kan ikke kreves.

§ 8. Leierens plikter i leietiden

Leier forestår det sedvanemessig indre vedlikeholdet.

Til dette hører vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terasse og verranda. Leier skal også vedlikeholde og om nødvendig skifte ut låser med nøkler, sikringer, ruter, kraner, brytere, kontakter og lignende forbruksmateriell. Ved innbrudd i boligen har leier plikt til å reparere/skifte ut ødelagte dører/vinduer, så langt utgiften er dekker av vanlig hjemforsikring. Leier dekker mulig egenandel.

Leier skal vedlikeholde alle installasjoner, utstyr og gjenstander som boligen er utleid med. Dersom vedlikehold er regningssvarende påhviler utskiftning utleier.

Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Boligen kan ikke brukes til annet formål en beboelse. Leier plikter til å følge vanlige ordensregler, og rimelig påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, framleier eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å gi melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leier å gi melding om innen rimelig tid. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlig utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier disponerer egen nøkkel som om nødvendig kan brukes i slike tilfeller. Leier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

§ 9. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen, kan leier likevel holde dyr etter avtale med utleier. Samtykke til, og ev. vilkår for avtalt dyrehold skal påføres denne kontrakten. hund / katt ikke tillatt.

§ 10. Tinglysning

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

§ 11. Framleie

Framleie er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra utleieren ,med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt framleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.

§ 12. Opphør av leieforholdet

Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses som skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adkomst til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og forøvrig i kontraktsmessig godt vedlikeholdt stand. Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet er avtalt.

Fast inventar, ledninger og liknende som leier har anbrakt eller latt anbringe i leieobjektet, tilfaller utleier hvis fjerning av disse medfører uforholdsmessige omkostninger eller verditap. Ved eventuell fjerning må leier utbedre eventuelle skader på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet opphører, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn det som er avtalt eller fastsatt i leieavtalens §. 8 , kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Dette gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for utleiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører dette kostnader kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette.

Leietaker plikter å gi leiesøkende og/eller mulige kjøpere av eiendommen adgang til å besiktige boligen etter avtale med utleier.

§ 13. Oppsigelse av leieforhold

Dersom kontrakten er oppsigelig, og utleier vil si opp, skal oppsigelsen være skriftlig og begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer inne fristen, taper leier sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleielovens § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

§ 14. Leiers avtalebrudd (utkastelsesklausul)

1. Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet leiligheten, jfr. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leieren med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.
2. Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er utløpt, jfr. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.
3. Gjør leier ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jfr. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får utleid boligen på nytt, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rengjøring av boligen medfører, samt utgifter til ny utleie.

§ 15. Forsikring

Leier plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Utleier kan kreve at leier framlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på boligen skal leiers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.

Utleier har ikke ansvar for skade eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., utover det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes utleiers mislighold.

§ 16. Særlige bestemmelser

a) egen innboforsikring.
b) snørydding på gårdsplass + trapp til kjeller.
c) gressklipping
d) vask av fellesområdet + trapp til kjelleren fra inngangen.
e) ikke lov å avmontere el. ovner og fast månterte lamper.

Trondheim

Utleier :

Elis Flubr — 24.06.2024.

Leietaker:

Lydia Hagen Helland

Ved tilbakelevering av leieobjekt

Antall nøkler tilbakelevert: _____

Boligen besiktiget og funnet i orden: _____

Boligen ikke godkjent av huseier og leietaker dekker kr _____til _____ som kan overføres fra depositumskonto til huseiers konto. Øvrig depositum fristilles til leietaker.

Utleier: _____

Leietaker: _____

HUSLEIEKONTRAKT

Utleier: Alis Blueberg
For eiendommen: Leilighet i tomannsbolig i 1 etg.
Adresse: Nidelvvegen 2, Trondheim
Telefon privat: [redacted] Tlf. arbeid: ... Telefaks:....

Leier(e): Familjo 1 Jevgenijs Dmitrijevs
Fødselsnummer: [redacted]
Arbeidsgiver: NORD Retrilling NANO DETAILING
Telefon privat ... Tlf. arbeid: 96727647
[redacted]

§ 1. LEIEFORHOLDET GJELDER

Type eiendom: Leilighet i 1 etg.
Adresse: Nidelvvegen 2
Gnr: 541 bnr: 4 snr:
Kommune: Trondheim

§ 2. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leieforholdet starter dato: 01.01.2025 til 01.07.2025

a) og opphører uten oppsigelse dato: år:
eller på forlenges automatisk

b) Og kan sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

For tidsbestemte leieavtaler. §. 2a gjelder følgende: Minstetid er i utgangspunktet tre år. Minstetiden kan allikevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleier bor i samme hus.

Dersom det er valgt kortere minstetid enn det som er nevnt ovenfor, er dette fordi:

1) Hus rommet skal brukes som bolig av utleier selv eller noen som hører til husstanden.

2) Annen saklig grunn som oppgis under særlige bestemmelser.

Det kan avtales oppsigelsesfrist i avtaleperioden i tidsbegrensede kontrakter.

§ 3. BRUKEN AV BOLIGEN

Boligen skal brukes til beboelse. Annen bruk krever utleiers samtykke.

§ 4. LEIESUMMEN

Leiesummen er kr 7.000

Skriver: 7.000 pr. måned, eks strøm/oppvarming. Leier besørger selv avlesning av strømmåler og tegner eget strømabonnement.

I tillegg til leiesummen betaler leieren:

Et à konto beløp på kr - pr. måned for kabel-tv som avregnes måndlig

For renhold/snørydding av tak/vedlikehold og strøm til heis/garasje/biloppstillingsplass/fellesantenne kr pr. måned.

Leien og avtalte tillegg betales forskuddsvis den 1. i hver måned, til konto nr [redacted]

Partene kan kreve leien regulert med en måneds skriftlig varsel i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Reguleringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk. Utgangspunktet for regulering er den konsumprisindeks som forelå ved kontraktsinngåelsen.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter, uten oppsigelse, men med seks måneders skriftlig varsel, kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende bolig på liknende avtalevilkår. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres

fradrag for den delen av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

§ 5. DEPOSITUM

For 3mnd. 21.000kr

Alternativ A

Leieren skal deponere på særskilt konto i

(samme bank som husleien skal innbetales til) **som sikkerhet for skyldig husleie, skader på eiendommen, utgifter til fravikelse og andre krav som reiser seg av leieavtalen, et beløp på kr** Depositumet kan endres i takt med endringer i leien og skal ikke overstige seks måneders leie. Så lenge leieforholdet varer kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd, leieren kan kreve opptjente renter utbetalt.

Etter leieforholdets opphør kan banken med frigjørende virkning overføre fra deponeringskontoen beløp tilsvarende skyldig leie til husleiekontoen, jfr. § 4, når utleier dokumenterer tidspunktet for når betalingsplikten inntrådte og opphørte.

Alternativ B

Leiere skal stille garanti fra bank/annet som sikkerhet for skyldig leie, skade på eiendommen, utgifter til fravikelse og andre krav som reiser seg av leieavtalen. Garantibeløpet er kr . Beløpet kan endres i takt med endringer i leien og skal ikke overstige seks måneders leie.

§ 6. OVERLEVERING AV BOLIGEN

Utleieren plikter å stille boligen til rådighet for leieren til avtalt tid i ordentlig stand, rengjort med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Likeså skal kloakk-, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt komfyrer, ovner og kaminer være i ordentlig stand når leieren flytter inn i boligen.

Fra disse reglene gjelder følgende unntak:

2 sett à 2 Stk.

Antall nøkler utlevert: **stk** 4 Stk

Leier oppfordres til på forhånd å undersøke boligen.

Boligen utleies i den stand den er ved overtakelsen.

Klage over at boligen ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må leieren i fremsette innen rimelig tid etter overtagelsen. Han må dessuten innen den nevnte frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.

§ 7. UTLEIERENS PLIKTER I LEIETIDEN

Utleieren plikter å sørge for at boligen står til rådighet for leieren i leietiden og at boligen er i ordentlig stand.

I leietiden plikter utleier å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalen og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 gjeldende.

Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd kan ikke kreves.

§ 8. LEIERENS PLIKTER I LEIETIDEN

Leier forestår det sedvanemessig indre vedlikeholdet.

Til dette hører vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terasse og verranda. Leier skal også vedlikeholde og om nødvendig skifte ut låser med nøkler, sikringer, ruter, kraner, brytere, kontakter og lignende forbruksmateriell. Ved innbrudd i boligen har leier plikt til å reparere/skifte ut ødelagte dører/vinduer, så langt utgiften er dekker av vanlig hjemforsikring. Leier dekker mulig egenandel.

Leier skal vedlikeholde alle installasjoner, utstyr og gjenstander som boligen er utleid med. Dersom vedlikehold er regningssvarende påhviler utskiftning utleier.

Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Boligen kan ikke brukes til annet formål en beboelse. Leier plikter til å følge vanlige ordensregler, og rimelig påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, framleier eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å gi melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leier å gi melding om innen rimelig tid. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlig utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier disponerer egen nøkkel som om nødvendig kan brukes i slike tilfeller. Leier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

§ 9. DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen, kan leier likevel holde dyr etter avtale med utleier. Samtykke til, og ev. vilkår for avtalt dyrehold skal påføres denne kontrakten. Hunder/katter ikke tillatt.

§ 10. TINGLYSNING

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

§ 11. Framleie

Framleie er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra utleieren ,med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt framleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.

§ 12. Opphør av leieforholdet

Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses som skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adkomst til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og forøvrig i kontraktsmessig godt vedlikeholdt stand. Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet er avtalt.

Fast inventar, ledninger og liknende som leier har anbrakt eller latt anbringe i leieobjektet, tilfaller utleier hvis fjerning av disse medfører uforholdsmessige omkostninger eller verditap. Ved eventuell fjerning må leier utbedre eventuelle skader på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet opphører, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn det som er avtalt eller fastsatt i leieavtalens §. 8 , kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Dette gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for utleiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører dette kostnader kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette.

Leietaker plikter å gi leiesøkende og/eller mulige kjøpere av eiendommen adgang til å besiktige boligen etter avtale med utleier.

§ 13. Oppsigelse av leieforhold

Dersom kontrakten er oppsigelig, og utleier vil si opp, skal oppsigelsen være skriftlig og begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer inne fristen, taper leier sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleielovens § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

§ 14. Leiers avtalebrudd (utkastelsesklausul)

1. Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet leiligheten, jfr. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leieren med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.
2. Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er utløpt, jfr. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.
3. Gjør leier ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jfr. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får utleid boligen på nytt, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rengjøring av boligen medfører, samt utgifter til ny utleie.

§ 15. Forsikring

Leier plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Utleier kan kreve at leier framlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på boligen skal leiers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.

Utleier har ikke ansvar for skade eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., utover det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes utleiers mislighold.

§ 16. Særlige bestemmelser

a/ ~~Egen~~ innboforsikring
b/. Snørydding på gårdsplass, trapp ned til kjeller.
c/. gressklipping.
d/. Vask av felles området trapp ned til kjeller (innvendig), inngang.
e/. ikke lov å avmøntere el. ovner og fast møntsete

Trondheim Trondheim 26.11.2024.

Utleier :

Elis Flub

Leietaker:

Ulvidsjon Kleedsmoen

Ulvidsjon

Ved tilbakelevering av leieobjekt

Antall nøkler tilbakelevert: _____

Boligen besiktiget og funnet i orden: _____

Boligen ikke godkjent av huseier og leietaker dekker kr _____til _____ som kan overføres fra depositumskonto til huseiers konto. Øvrig depositum fristilles til leietaker.

Utleier: _____

Leietaker: _____

Vedlegg til husleiekontrakt.

1. For å unngå fukt- og soppskader på vegger, vinduer og gulvet må det være et minimum av varme og daglig lufting.
Hvis varmen blir slått av og det medfører fukt/soppskader eller rør skader bli det gjort krav i depositum.

2. Hvis vifte på kjøkken, bad eller toalett bli ødelagt i løpet av leieperiode bli det gjort krav i depositum. Samme gjelder for belysning (duwnlight, spotlight og fast monterte lamper).

3. På gulv der hvor det er varmekabel må det ikke legges igjen isolerende materialer som klær, tepper og liknende. Hvis varmekabel bli ødelagt i leieperiode p.g.a. feilbruk, bli det gjort krav i depositum.

4. Skader eller ødeleggelse av tuner til parabolanlegg skal dekkes av leieboere.

5. Gårdsplassen er nylig planert, hvis parkering av tyngde kjøretøy (lastebil og liknende) skal medføre deformasjon av underlaget, reparasjon skal dekkes av leietakere.

Vi har lest og godtatt:

_____

dato/sted/underskrift

_____

dato/sted/underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Nidengvegen 2
Postnr	7549
Sted	TANEM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	541
Bnr.	4
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	184644916
Bolignr.	H0101
Merkenr.	eff52acd-f323-445a-8df6-6678b4de9df2
Dato.	17.03.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér 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)

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Tiltak utendørs**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1939
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	265
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk