

Dalheimvegen 22

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Dalheimvegen 22

6

Nøkkelinformasjon

51

Plantegninger

54

Eiendommen

65

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Dalheimvegen 22



Dalheimvegen 22

Prisantydning	8 250 000
Omkostninger	207 340
Totalpris	8 457 340

Bruksareal	188 m ²
BRA-i	166 m ²
BRA-e	22 m ²
BRA-b	0
TBA	27 m ²
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	850 m ²
Byggeår	1975

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Moholt



Odin Sundland

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

924 44 082

odin.sundland@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Vegamot 18, 7049 Trondheim





Den åpne
stue/kjøkken
løsningen er på hele
53 kvm!



















































































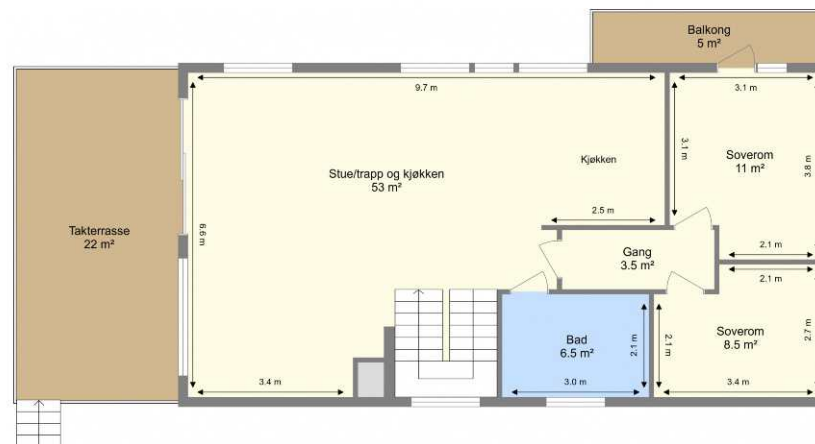




Plantegning

Dalheimvegen 22
1. etasje

1. etg



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

Dalheimvegen 22
Sokkel

Sokkel



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

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 188,0 m²

- BRA-i: 166,0 m²
- BRA-e: 22,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 27,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til i en rolig blindvei øverst på Jakobsli, i et pent og ettertraktet villastrøk.

Området er svært barnevennlig, med kort vei til både barnehager, skoler, bussforbindelser og Universitetet på Dragvoll. Estenstadmarka ligger i umiddelbar nærhet og byr på blant annet lysløype og turhytte – perfekt for friluftsliv året rundt. Her får du en sentral beliggenhet på Jakobsli, samtidig som du bor tilbaketrukket med naturen rett i nærheten.

Innhold

Primærrom:

Sokkel: 2 entreer, 2 ganger, toalett, 2 soverom, vaskerom, bad, stue og kjøkken.

1. etasje: Stue, kjøkken, bad, gang og 2 soverom. Sekundærrom: Sokkel: Bod og garasje.

Standard

Sokkel

Entre 1: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Skyvedørsgarderobe. Varmekabler i gulv.

Gang 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Trapp. Varmefolie i gulv.

Toalett: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc og servantskap ingen ventilering. Varmefolie i gulv.

Soverom 1: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Laminat på gulv.

Vaskerom: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og skyllekum.

Bod: Malt overflate på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap.

Entre 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Gang 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Teppe på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk, servantskap, wc og innfellbare dusjdører.

Stue: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Varmepumpe.

Kjøkken: Laminat på gulv. Laminatplater på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert oppvaskmaskin.

1. etasje

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse og trapp. Varmefolie i gulv.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap venskap. Varmefolie i gulv.

Bad: Flis på gulv og vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og servant.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og luke til kaldloft i himling. Varmefolie i gulv.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt tapet på

vegger. Malt overflate i himling.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

I garasje, samt på egen tomt.

Diverse

Selger har utført radonmåling iht. forskrift. Alle målinger var innenfor tiltaksgrensen. Iht. forskrift om strålevern, ikraftsatt fra 01.01.2014, skal alle boliger som selges med utleiedel ha foretatt en radonmåling av i boligens utleide del.

Megler har kontrollert dagens planløsning mot godkjente bygningstegninger. Det bemerkes følgende avvik:

1.etasje:

-Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

-Vegg mellom bad og soverom er flyttet for å forstørre bad.

Sokkel:

-Hybel: I de godkjente tegningene var stuen opprinnelig et soverom. Veggen mellom den tidligere gangen og soverommet er senere blitt fjernet.

Det gjøres oppmerksom på at vaskerom er søkt og godkjent som vaskerom og rom benevnt klær (bod) i de opprinnelige bygningstegningene. Det gjøres også oppmerksom på at soverommet i hoveddelen i sokkeletasjen, i de opprinnelige bygningstegningene, er søkt om og godkjent som

soverom og redskapsbod.

Det er ikke søkt om bruksendring. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig.

Kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse for eneboligen samt. tiltakene i 1. etasje og hybelen. Det er viktig å merke seg at avvikene knyttet til soverommet i hoveddelen i underetasjen, samt vaskerommet, ikke er godkjent som en del av den midlertidige brukstillatelsen.

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

Følgende inventar medfølger ikke handelen.

- Lampe over spisebord.
- Slangetrommel til utevann i garasje.
- Enkelte stauder og blomster fra blomsterbed vil bli gravd opp og tatt med.
- Tråkurver og innredning i garderobeskap i vindfang hoveddel medfølger ikke.
- Vaskemaskin, kjøleskap og komfyr utleiedel medfølger ikke.

Inventar som medfølger:

- Pergola medfølger i handelen. Pergolaen har enkelte skader i festene etter flytting, men holdes sammen av hjørnestykker som er skrudd i tak og bein.

Nyttig info:

Hoveddel: et kulelager i varmepumpens utedel har gått. Dette ble gjort oppmerksom på av AC senteret i forbindelse med service. Dette fører til at utedelen kan lage noe mer støy, men det er ikke skadelig for

varmepumpen.

Når varmtvann settes på for fullt på baderomsvask i 1. etasje, kan det komme en kort klunkelyd ved rask stenging.

Oppgraderinger:

Vinduer:

- Alle vinduer i sokkel skiftet i 2022/2023, foruten vindu i vindfang. Alle vinduer fra 2021 eller nyere er fra NorDan og har utvendig aluminiumsbeslag for å minimere behov for vedlikehold.
 - Vindu over trapp/varmepumpe skiftet i 2022.
 - Smalt vindu stue innsatt sommeren 2022. (ikke søknadspliktig ref. skriftlig tilbakemelding fra Trondheim kommune).
 - Heve skyvedør på stue satt inn i juni 2021. Opprinnelig åpning til gammel verandadør ble kledd igjen. Sort aluminiumsbeslag utvendig. (ikke søknadspliktig ref. skriftlig tilbakemelding fra Trondheim kommune).
 - 2 stk. vinduer på kjøkken skiftet, samt etablert et nytt vindu sommeren 2023. Det midterste vinduet var ikke etablert fra før. Dette arbeidet ble gjort av Bulls AS. I dialog med Trondheim kommune ble det skriftlig konkludert med at tiltaket ikke var søknadspliktig.
 - Soverom 1 med balkong 1. etasje: verandadør og vindu fra ca. 2010.
 - Soverom 2 i 1. etasje: vindu fra 2004.
 - Bad 1. etasje: vindu fra 2010. ? Vindfang: vindu fra 2000.
- Dører
- Heve- skyvedør stue skiftet i 2021.
 - Inngangsdør hoveddel sokkel: skiftet i 2012. Yale Doorman fra ca. 2020.
 - Inngangsdør utleiedel sokkel: skiftet høsten 2024.

- Innvendige dører fra ca. 1998, malt hvite i 2018.
- Innvendig dør fra stue til gang i 1. etasje er skiftet sommeren 2023
- Soverom 1 med balkong 1. etasje: verandadør og vindu fra ca. 2010.

Elektrisk:

- Tidligere eier opplyste om kontroll av lokalt el-tilsyn i 2012 uten anmerkninger.
- Innmat i sikringsskap for både hoveddel og utleiedel skiftet i 2018. Arbeid gjort av Elman AS. Belysning
- Det er etablert appstyring via bluetooth (Plejd) for deler av belysningen i boligen. Dette gjelder spotter i vindfang og gang i sokkel, utelys ved inngangsdør hoveddel, spotter på kjøkken, 2 stikk over vindusrekke med 3 vinduer på kjøkken, samt takpunkt over innvendig trapp.

Oppvarming:

- Varmepumpe i hoveddel og utleiedel installert i 2018 av AC senteret Trondheim.
- Appstyrt (Devi) varmekabler i vindfang i hoveddel.
- Appstyrt (Devi) varmemefolie på gulv i stue, på kjøkken (ikke under innredningen), og i gang mellom stue og 2 soverom i 1. etasje.
- Ildsted på stue etablert i 2016 ifølge tidligere eier. Kontroll av pipe gjennomført av feier i januar 2024 uten anmerkninger.

Annet:

- Varmtvannstank i utleiedel plassert under kjøkkenbenk (ca. 115 liter) ble skiftet i 2018.
- Varmtvannstank i hoveddel plassert på vaskerom (282 liter) ble skiftet i 2018.
- Nytt kjøkken fra Drømmekjøkkenet sommeren 2023. Benkeplate i stein og AEG hvitevarer.

- Stoppekran på vaskerom skiftet i 2018 av Trondheim VVS.
- Frostfri kran til utevann etablert i garasje i 2021. GK rør AS.
- Frostfri kran til utevann etablert mot sør i 2021. GK rør AS.

Veirett:

Det gjøres oppmerksom på at nabo innerst i gaten har veirett over eiendommen. Denne veiretten følger person, og selgere av Dalheimvegen 22 og nabo jobber nå med å få på plass en tinglyst veirett som følger eiendommen. Dette er naturligvis fornuftig og nabo bærer eventuelle kostnader ved tinglysningen. Om det er spørsmål knyttet til dette er det bare å spørre megler.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

Tidligere eier opplyste ved kjøp i 2018 at bad i 1. etasje ble oppusset i 2003, og bad i utleiedel ble oppgradert i 2013. Bad i utleiedel ble oppgradert ved egeninnsats.

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

Ikke feil, men oppgraderinger:

- Skifte av hovedstoppekran i hoveddel i 2018.
- Bytte av varmtvannstank i hoveddel og utleiedel i 2018.
- Vann og avløp er nytt i forbindelse med renovering av kjøkken i hoveddel i 2023 (nytt frem

til vannuttak og avløp ned til gulv, dette er ikke skiftet)

- Vann og avløp i forbindelse med renovering av kjøkken i utleiedel i 2021. (nytt frem til vannuttak og avløp ned til gulv, dette er ikke skiftet).
- Opplegg for frostfri utekran i garasje i 2021
- Opplegg for frostfri utekran på bakside av huset i 2021

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

Tidligere eier opplyste om sprekker enkelte steder i murpuss i garasje og under noen vinduer. Uendret i deres og vår eiertid (totalt ca. 32 år).

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

Elman AS:

- Installasjon av automatsikringer i sikringsskap for hoveddel og utleiedel i 2018.

Buvik Elektro AS:

- Alt elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering av vindfang og gang i 2021. Montering av varmekabler i vindfang og varmemefolie i gulv gang.
 - Nye kurser og elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2023. Varmefolie i gulv på stue, kjøkken og i gang 1. etasje.
- Det foreligger samsvarserklæring.

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

Tidligere eier opplyste om at Trønderenergi

gjennomførte kontroll av el-anlegget i 2012, og at de ikke har hatt opplevd feil med eller mangler. Vi har oppgradert innmaten i sikringsskap for både hoveddel og utleiedel i 2018.

16| Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Tidligere eier opplyste om at garasjetaket ble etterisolert, samt ny papptekking ca. 2014-2015. Terrassegulv og rekkverk ble skiftet samtidig. Det ble skiftet rekkverk og lagt nytt gulv på veranda med utgang fra soverom i 2017/2018. Tak på boligen er opplyst av tidligere eier til å være aluminiumsplater som ble etablert på originalt shingeltak. Arbeidet ble gjort i ca. 1993. Tak vindfang fra 2000.
Kjenner ikke til hvem som gjorde arbeidet.

17| Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Boligen ble bygget med hybelleilighet med egen inngang. Utleid for kr. 9.165,- pr. mnd. med løpende leiekontrakt. Gjensidig oppsigelse på 3 mnd.

21| Er det foretatt radonmåling?
Radonmåling for hoveddel og utleiedel gjennomført i 2019. Alle verdier var lavere enn 30.

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)?
Innerste nabo i Dalheimvegen 22B har tinglyst adkomstrekk til sin bolig.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå.

For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 4
TG 1: 13
TG 2: 19
TG 3: 1
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Toalettrom
Rommet fremstår uten vesentlige tegn til skader.
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert ventilering.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at utvendig fuktsikring har passert halvparten av forventet brukstid.

Grunnmur og fundament
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmur. Det er ikke registrert symptomer på at dette har vesentlig konstruksjonsmessig betydning

Støttemur

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er montert rekkverk der hvor støttemuren er høyere enn 50cm over der det er hardt underlag som asfalt.

Rom under terreng

Det er foretatt hulltaking i nedre del av utforet yttervegg i sokkeletasje uten at det er registrert unormale forhold. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i forhold beskrevet under punkt drenering og det anmerkes at utforet yttervegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt fuktopptrekk fra grunn og/eller svikt i utvendig fuktsikring vil det kunne oppstå fuktskader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert at ventilering av konstruksjonen er begrenset.

Renner og nedløp

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert overflateslitasje.

Taktekking

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på taktekking og undertak.

Utstyr på tak

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det mangler snøfangere på baksiden av boligen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik

på rommet mellom 15 og 30mm.

Trapp

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert lysåpning i rekkverk og opptrinn over 10cm.

Det anmerkes også at det mangler håndløper langs vegg.

Avløpsrør

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

Vannledninger

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid. Jevnlige tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak

Elektrisk

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

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

Oppsummering av sanitærutstyr:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosett.

Våtrom: Sokkel

Oppsummering av overflater:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis belegg som har løsnet fra underlaget.

Oppsummering av ventilasjon:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig avtrekk. Dette er ikke tilfredsstillende i henhold til standarden.

Øvrig: Vaskerom

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL LOVLIGHET, AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Dagens bruk er kontrollert opp mot tegninger vedlagt fra kommunalt arkiv og følgende avvik er registrert.

- Badet i 1. etasje er utvidet og deler av soverom er i dag del av badet.

- I sokkel er rom benevnt som redskapsbod i dag innlemmet i soverom og rom benevnt klær(bod) innlemmet i vaskerom.

- Rom benevnt som hybel er i dag tatt i bruk som stue. Dette gjelder også deler av gang på tegninger fra byggeår.

Det er fremvist midlertidig brukstillatelse. Til

opplysning så gjelder ikke brukstillatelsen for innlemming av bod for klær i vaskerom og for innlemming av redskapsbod i soverom i sokkel. Det må for disse to forhold søkes om bruksendring til Trondheim kommune.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig med utleie som er oppført i en etasje over sokkel. Hovedkonstruksjon er oppført i tre og mur/betong, og er utvendig kledd med stående og liggende panel og grunnmur er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2- og 3-lags glass.

Tomt

Denne tomten er eiet.
850,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert: 27.05.2025.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for enebolig.

Kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse for tiltakene i 1. etasje og hybelen. Det er viktig å merke seg at avvikene knyttet til soverommet i hoveddelen i underetasjen, samt vaskerommet, ikke er godkjent som en del av denne midlertidige brukstillatelsen .

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Selv om det er gitt midlertidig

brukstillatelse i 2025, er det den opprinnelige søknaden fra 1974 som legges til grunn. Derfor regnes dette som en søknad innsendt før 1998.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

Utleieenheten er godkjent som separat boenhet og kan leies ut.

Hybelen er i dag utleid for kr 9 165,- per måned, med løpende leiekontrakt og gjensidig oppsigelsestid på 3 mnd.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarmet og har varmepumpe og vedfyring.

Energikarakter: F - Gul

Energiforbruk foregående år var 21 909 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 8 250 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

206 250,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tinglysing skjøte)
545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)
15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)
2 800,00,- (HELP PLUSS)

8 476 040,- Totalpris inkl. omkostninger

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

Kommunale avgifter

Kr. 27 840,- for 2025.

Kommunale avgifter er beregnet ut ifra terminbeløp på kr 2 320,- for april 2025.

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

Eiendomsskatt

kr 9 337,-

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 709 753,00.

Sekundær formuesverdi kr. 6 839 013,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplan med PlanID r0173k, vedtatt 10.09.1974, er gjeldende. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan med PlanID r0173e.

Eiendommen ligger i et område som iht. | kommuneplanens arealdel er avsatt til byggesone 3. Eiendommen grenser til et område regulert til blå/grønnstruktur og bevaring av naturmiljø.

Miljøpakken planlegger utbygging av hovedvei fra Omkjøringsvegen ved Ikea på Tunga til Charlottenlund-/Brundalsområdet. Brundalsforbindelsen legger til rette for mange nye boliger og nytt lokalsenter på Øvre Rotvoll. Den nye vegen vil knytte bydelene bedre sammen, avlaste Skovgårdkrysset, redusere gjennomgangstrafikk og legge til rette for nye kollektivtraséer i området. Prosjektet omfatter også nye trafikksikre gang- og sykkelveier.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 6456, tgl. 06.05.1974 - Best. om adkomstrett Rettighetshaver: Børseth, Martin og Martha.

Det gjøres oppmerksom på at den eksisterende

adkomstretten er personlig og er ikke gjeldende for naboeiendommen. Selger og nabo er i gang med en prosess for å etablere en ny adkomstrett som ikke er personlig, men knyttet til eiendommenes (gnr./bnr.)

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

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

insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Odin Sundland per e-post odin.sundland@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 44 40 82. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å

akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring.

Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere).

Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i

den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Ole Brenden og Hanne-Marthe Nyvold.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Dalheimvegen 22. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 42, bnr. 37 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 11250038.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,750 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Digitale oppdragstjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

Prod. dato: 02.06.2025

Tekniske
dokumenter

Dalheimvegen 22

Nabolaget Vestre Jakobsli/Schmetowdalen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Stokkan	2 min	0.1 km
Linje 10, 113		
Rotvoll stasjon	8 min	4.6 km
Linje R60, R70		
Trondheim S	12 min	8.4 km
Linje F6, F7, R60, R70, R71		
Trondheim Værnes	27 min	

Skoler

Brundalen skole (1-7 kl.)	12 min	1.1 km
440 elever, 27 klasser		
Åsvang skole (1-7 kl.)	17 min	1.6 km
443 elever, 21 klasser		
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	2.9 km
467 elever, 27 klasser		
Blussvoll skole (8-10 kl.)	9 min	4.1 km
549 elever, 27 klasser		
Markklassen skole (8-10 kl.)	8 min	4.9 km
509 elever, 27 klasser		
Charlottenlund videregående skole	16 min	1.4 km
1100 elever, 76 klasser		
Strinda videregående skole	9 min	4.1 km
1150 elever, 17 klasser		

Ladepunkt for el-bil

NTNU Dragvoll	12 min
---------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

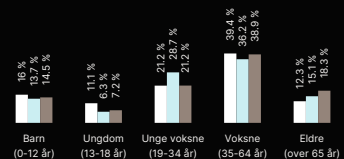


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Jakobsli/Schmetowdalen	350	162
Trondheim	192 462	103 689
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øvre Jakobsli barnehage (1-5 år)	8 min	0.7 km
81 barn		
Granåsli barnehage (1-5 år)	9 min	0.8 km
90 barn		
Brundalsgrenda barnehage (3-5 år)	10 min	0.9 km
38 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Dragvoll	11 min	1 km
PostNord		
Bunnpris Angelltrøa	14 min	1.3 km
Post i butikk, søndagsåpent		

Dalheimvegen 22 7059 JAKOBSLI

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1975

BRA: 188 m²

BRA-i: 166 m²

Samlet vurdering



Supertakst

GNR: 42 BNR: 37

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Dalheimvegen 22
7059 Jakobsli

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30590>

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

Toalettrom

Oppsummering

Rommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at utvendig fuksikring har passert halvparten av forventet brukstid. Det anmerkes også at det er registrert stedvis heining på terrenget inn mot grunnmur. Dette medfører en økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Videre anmerkes at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuksikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunn.

Anbefalte tiltak

En fremtidig oppgradering er påregnelig. Det gjøres likevel oppmerksom på at en redrenering ikke nødvendigvis får bukt med eventuelle problemer tilknyttet fuktopptrekk fra grunn.

For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmur. Det er ikke registrert symptomer på at dette har vesentlig konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at forholdet observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Støttemur

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er montert rekkverk der hvor støttemuren er høyere enn 50cm over der det er hardt underlag som asfalt.

Nivåforskjell på mer enn 50cm der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av utforet yttervegg i sokkeletasje uten at det er registrert unormale forhold. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i forhold beskrevet under punkt drenering og det anmerkes at utforet yttervegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt fuktopptrekk fra grunn og/eller svikt i utvendig fuksikring vil det kunne oppstå fukskader.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er foretatt en kontroll av kaldloft uten at det er registrert synlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert at ventilering av konstruksjonen er begrenset. Dette gjelder blant annet isolasjon ved raft som sperrer for ventilering i raft.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert symptom som tilsier at det er behov for umiddelbare tiltak. Jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert overflatesitasje.

Anbefalte tiltak

En utskiftning av renner og nedløp ses i sammenheng med utskiftning av taktekkning.

Taktekking

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på taktekkning og undertak. Risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge for en oppgradering av taktekkning og undertak.

Utstyr på tak

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det mangler snefangere på baksiden av boligen.

Tak med glatt overflate har krav til snefangere uansett takvinkel. Det er krav til snefangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret.

Anbefalte tiltak

Tiltak må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm. Kontrollen gjennomføres på relevante rom og det er to rom per etasje som kontrolleres.

Trapp	Anbefalte tiltak Ingen umiddelbare tiltak anbefales fordi dette vil være avhengig av personlig preferanse og møblering/bruk. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kan være opprettingsbehov ved legging av nytt gulv.
	Oppsummering Boligens innvendige trapp fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert lysåpning i rekkverk og opptrinn over 10cm. Det anmerkes også at det mangler håndleper langs vegg.
	Anbefalte tiltak Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.
Avløpsrør	Oppsummering Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
	Anbefalte tiltak Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.
Vannledninger	Oppsummering Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.
	Anbefalte tiltak Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.
Elektrisk	Oppsummering Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
	Anbefalte tiltak Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.
	Anbefalte tiltak overflater Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.
	Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
	Oppsummering av sanitærutstyr Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget susterne til klosettet.
	Anbefalte tiltak sanitærutstyr Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd susterne.
Oppsummering av overflater	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis belegg som har løsnet fra underlaget. Det anmerkes også at våtromsplater ikke er montert i henhold til monteringsanvisning. Dette gjelder blant annet at det mangler skinne i bunn av platene. Dette gjøre platene utsatt for fuktopptrekk.
	Anbefalte tiltak overflater For å lukke avviket må overnevnte punkter utbedres. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.
	Oppsummering av ventilasjon Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig avtrekk. Dette er ikke tilfredsstillende i henhold til standarden.
Anbefalte tiltak ventilasjon	Bedre ventilerings anbefales.
Oppsummering	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet ikke tilfredsstillende krav til våtrom. Dette gjelder blant annet at rommet ikke har et tilfredsstillende tettesjikt under flis og det er benyttet uegnet material (malt panel) i våtsoner. Videre anmerkes at rommet har passert halvparten av forventet brukstid.
	Anbefalte tiltak Ved en eventuell oppgradering anbefales det å oppgradere i henhold til gjeldende forskriftskrav for våtrom.

Øvrig: Vaskerom

Lowlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er kontrollert opp mot tegninger vedlagt fra kommunalt arkiv og følgende avvik er registrert.

- Badet i 1. etasje er utvidet og deler av soverom er i dag del av badet.
- I sokkel er rom benevnt som redskapsbod i dag innlemmet i soverom og rom benevnt klær(bod) innlemmet i vaskerom.
- Rom benevnt som hybel er i dag tatt i bruk som stue. Dette gjelder også deler av gang på tegninger fra byggeår.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.4.2025	29.5.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Ole Brenden	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Hanne-Marthe Nyvold	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Gjermund Ekren	Telefon:	47294356
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS	Epost:	ge@tft.no
Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal		



Informasjon om boligen

Adresse:	Dalheimvegen 22, 7059 Jakobsli						
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	42	Bruksnr:	37	Festnr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1975 - Årstall hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.						
Boligtype:	Enebolig med utleie						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med utleie som er oppført i en etasje over sokkel. Hovedkonstruksjon er oppført i tre og mur/betong, og er utvendig kledd med stående og liggende panel og grunnmur er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2- og 3-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Sent 90-tall/tidlig 2000.	I denne perioden ble boligen tilbygd med ny entre.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	85	85	0	0	27
Sokkel	103	81	22	0	0
Totalt m²	188	166	22	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	85	85	0	Stue, kjøkken, bad, gang og 2 soverom.	
Sokkel	103	77	26	2 entreer, 2 ganger, toalett, 2 soverom, vaskerom, bad, stue og kjøkken.	Bod og garasje.
Totalt m²	188	162	26		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig bygggear?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at utvendig fuksikring har passert halvparten av forventet brukstid. Det anmerkes også at det er registrert stedvis helling på terrenget inn mot grunnmur. Dette medfører en økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Videre anmerkes at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En fremtidig oppgradering er påregnelig. Det gjøres likevel oppmerksom på at en redrenering ikke nødvendigvis får bukt med eventuelle problemer tilknyttet fuktopptrekk fra grunn.

For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/fiss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmur. Det er ikke registrert symptomer på at dette har vesentlig konstruksjonsmessig betydning.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at forholdet observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er montert rekkverk der hvor støttemuren er høyere enn 50cm over der det er hardt underlag som asfalt.

Nivåforskjell på mer enn 50cm der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerd, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av utforet yttervegg i sokkeletasje uten at det er registrert unormale forhold. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i forhold beskrevet under punkt drenering og det anmerkes at utforet yttervegg under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt fuktopptrekk fra grunn og/eller svikt i utvendig fuktsikring vil det kunne oppstå fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlige tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling anbefales.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at balkong ble oppgradert i ca. 2013 og det ble lagt nytt rekkverk i 2017.	
Selger opplyser også at det ble lagt ny papptekking på takterrasse over garasje i 2014/15 og det ble laget nytt rekkverk i 2013.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkong og takterrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres likevel oppmerksom at tekking ikke var tilgjengelig for visuell kontroll. Det er til opplysning registrert noe urenheter og det anbefales at tekking rengjøres og kontrolleres for eventuelle skader.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligen har vinduer, balkongdør og heve-skyvedør med 2-lags glass og det er ytterdører med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens vinduer og dører er skiftet i periodene 2000-2010 og videre i 2020-2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte uskiftninger er gjort i 2000, 2021 og 2025.	
Er det påvist skjevheter/risa/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Boligens ytterkledning fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Det ble på befaringssdag registrert enkelte kledningsbord med aldringslitasje og stedvis manglende musetetting. Selger har ettersendt fotodokumentasjon på at disse forholdene er utbedret.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
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?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det er foretatt en kontroll av kaldloft uten at det er registrert synlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert at ventilering av konstruksjonen er begrenset. Dette gjelder blant annet isolasjon ved raft som sperrer for ventilering i raft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke registrert symptom som tilsier at det er behov for umiddelbare tiltak. Jevnlign tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling anbefales.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at renner og nedløp ble skiftet samtidig som takteking i 1993.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert overflateslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskiftning av renner og nedløp ses i sammenheng med utskiftning av takteking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er ikke registrert tegn til svikt eller skade av konstruksjonsmessig betydning.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at takteking er fra 1993 og at det den gangen ble lagt nye plater oppå opprinnelig pappshingel tak.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking TG-2	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på takteking og undertak. Risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å planlegge for en oppgradering av takteking og undertak.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snefanger?	Ja
Er det manglende og/eller fell/skader på snefanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak TG-2	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det mangler snefangere på baksiden av boligen.	
Tak med glatt overflate har krav til snefangere uansett takvinkel. Det er krav til snefangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil bygverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må påregnes.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Tilstandsgrad 2 sette med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm. Kontrollen gjennomføres på relevante rom og det er to rom per etasje som kontrolleres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ingen umiddelbare tiltak anbefales fordi dette vil være avhengig av personlig preferanse og møblering/bruk. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kan være opprettingsbehov ved legging av nytt gulv.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1	
Pipe og ildsted fremstår uten nevneverdige tegn til skader. Selger opplyser at det er gjennomført en kontroll av feier i 2024 uten anmerkninger.	

6.15 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning TG-0	
Selger opplyser at kjøkkeninnredningen er fra 2023 og den fremstår i god stand.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.16 Kjøkken: Sokkel

Overflater og innredning

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

Avtrekk

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

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens bruk er kontrollert opp mot tegninger vedlagt fra kommunalt arkiv og følgende avvik er registrert. - Badet i 1. etasje er utvidet og deler av soverom er i dag del av badet. - I sokkel er rom benevnt som redskapsbod i dag innlemmet i soverom og rom benevnt klær(bod) innlemmet i vaskerom. - Rom benevnt som hybel er i dag tatt i bruk som stue. Dette gjelder også deler av gang på tegninger fra byggeår.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er fremvist midlertidig brukstillatelse.	
Til opplysning så gjelder ikke brukstillatelsen for innlemming av bod for klær i vaskerom og for innlemming av redskapsbod i soverom i sokkel. Det må for disse to forhold søkes om bruksendring til Trondheim kommune.	

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

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Rommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Det er etablert en U-format tretrapp fra sokkel og opp til 1. etasje.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndleper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Boligens innvendige trapp fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert lysåpning i rekkverk og opptrinn over 10cm. Det anmerkes også at det mangler håndløper langs vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	

6.20 Avløpsrør

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

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at stoppekran ble skiftet i 2018 og at frostfrie kraner til utendørs vann ble skiftet i 2021.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.22 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at varmepumpe på hoveddel og utleiedel ble montert i 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at det er gjennomført service omtrent annethvert år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumper fremstår uten vesentlige tegn til svikt.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2018
Størrelse
282 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.25 Ventilasjon

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

6.26 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2003.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via deråpning ved en eventuell lekkasje.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger 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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggesanvisning.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen drenering for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sistene.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra soverom uten at det er registrert unormale forhold.	

Dokumentasjon

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

6.27 Våtrom: Sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det ble lagt nytt belegg og nye våtromsplater på vegg i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis belegg som har løsnet fra underlaget. Det anmerkes også at våtromsplater ikke er montert i henhold til monteringsanvisning. Dette gjelder blant annet at det mangler skinn i bunn av platene. Dette gjør platene utsatt for fuktopptrekk.	
Anbefalte tiltak overflater	
For å lukke avviket må overnevnte punkter utbedres. Jevnlige tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser. Det gjøres likevel oppmerksom på forhold registrert under punkt - overflater.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig avtrekk. Dette er ikke tilfredsstillende i henhold til standarden.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Bedre ventiler anbefales.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra entre uten at det er registrert unormale forhold.	

Dokumentasjon

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

6.28 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse
Det er etablert et vaskerom i søkkel med flis på gulv og malt panel på vegger. Rommet er utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og skyllekum.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom. Dette gjelder blant annet at rommet ikke har et tilfredsstillende tettesjikt under flis og det er benyttet uegnet material (malt panel) i våtsoner. Videre anmerkes at rommet har passert halvparten av forventet bruketid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved en eventuell oppgradering anbefales det å oppgradere i henhold til gjeldende forskriftskrav for våtrom.	

6.29 Kryp kjeller

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

6.30 Vannbåren varme

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Moholt	
Oppdragsnr.	
11250038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Brenden	Hanne-Marthe Nyvold
Gateadresse	
Dalheimvegen 22	
Poststed	Postnr
JAKOBSLI	7059
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalendr.	26563604

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OB, HN

1

Document reference: 11250038

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste ved kjøp i 2018 at bad i 1. etasje ble oppusset i 2003, og bad i utleiedel ble oppgradert i 2013. Bad i utleiedel ble oppgradert ved egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fomyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet ikke.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ikke feil, men oppgraderinger: - Skifte av hovedstoppekran i hoveddel i 2018. - Bytte av varmtvannstank i hoveddel og utleiedel i 2018. - Vann og avløp er nytt i forbindelse med renovering av kjøkken i hoveddel i 2023 (nytt frem til vannuttak og avløp ned til gulv, dette er ikke skiftet) - Vann og avløp i forbindelse med renovering av kjøkken i utleiedel i 2021. (nytt frem til vannuttak og avløp ned til gulv, dette er ikke skiftet). - Opplegg for frostfri utekran i garasje i 2021 - Opplegg for frostfri utekran på bakside av huset i 2021

Arbeid utført av

Trondheim VVS. GK rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste om sprekker enkelte steder i murruss i garasje og under noen vinduer. Uendret i deres og vår eiertid (totalt ca. 32 år).

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Eiman AS: - installasjon av automatsikringer i sikringsskap for hoveddel og utleiedel i 2018. Buvik Elektro AS: - Allt elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering av vindfang og gang i 2021. Montering av varmekabler i vindfang og varmemfolie i gulv gang. - Nye kurser og elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2023. Varmefolie i gulv på stue, kjøkken og i gang 1. etasje.

Arbeid utført av

Eiman AS og Buvik Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste om at Trønderenergi gjennomførte kontroll av el-anlegget i 2012, og at de ikke har hatt opplevd feil med eller mangler. Vi har oppgradert innmaten i sikringsskap for både hoveddel og utleiedel i 2018.

Initialer selger: OB, HN

2

Document reference: 11250038

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

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

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

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

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

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

21.1 Radonmåling
År
Verdi

Filer
[Radonmåling hoveddel.pdf](#) [Radonmåling utleiedel.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Initialer selger: OB, HN

3

Document reference: 11250038

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

Initialer selger: OB, HN

4

Document reference: 11250038

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt utfullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Initialer selger: OB, HN

5

Document reference: 11250038

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Brenden	9d47cea313f3054080c62 148fca96cf7305fc631	01.06.2025 18:51:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Marthe Nyvold	65c665f9e488a17cb2396 87c220a7b7fbc544f53	01.06.2025 18:52:25 UTC	Signer authenticated by One time code

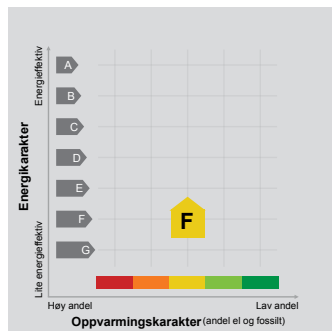
Document reference: 11250038

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

ENERGIATTEST



Adresse	Dalheimvegen 22
Postnummer	7059
Sted	JAKOBSLI
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182297216
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114120
Dato	02.05.2025



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

Energi karakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren 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 byggforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 21 909 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 909 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Montering tetningslister

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår: 1975
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 188
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

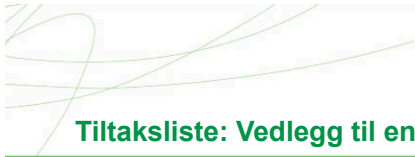
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>).

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

Plakaten for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiralrøyk eller steartnys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

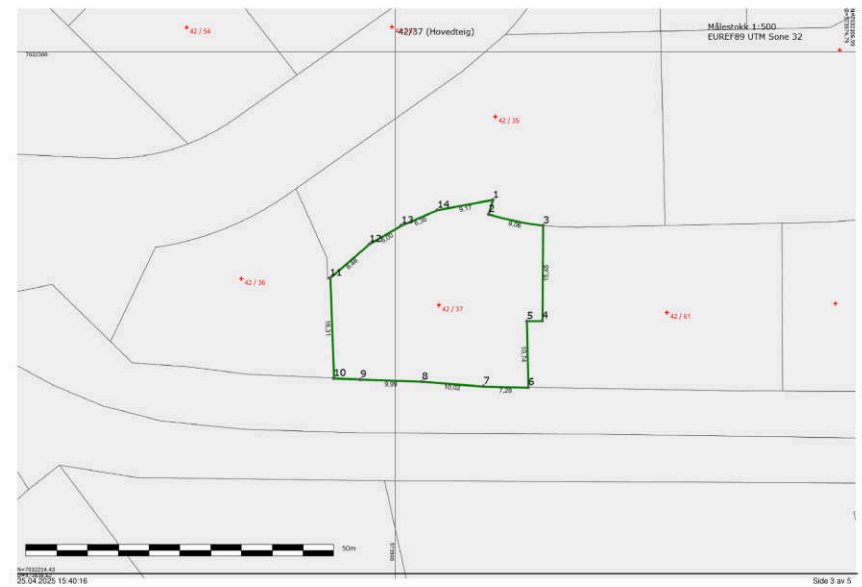
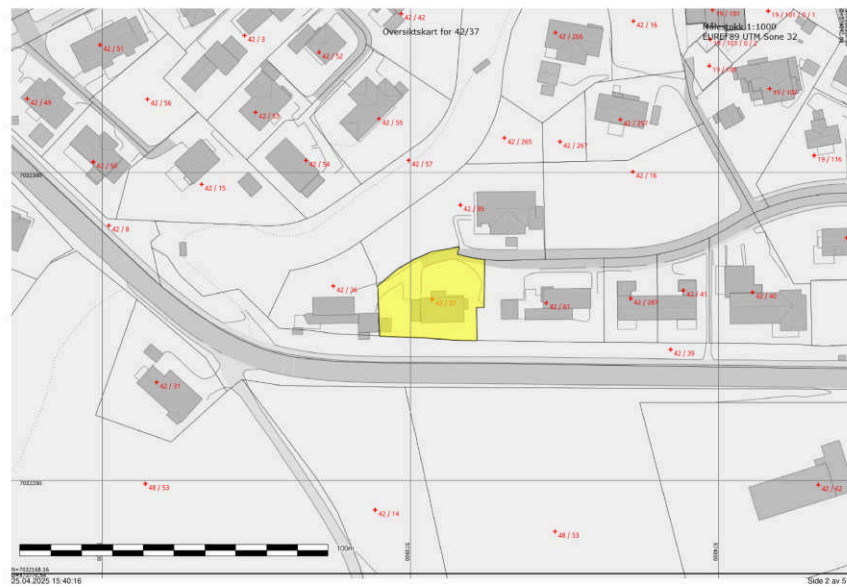
Tiltak på elektriske anlegg

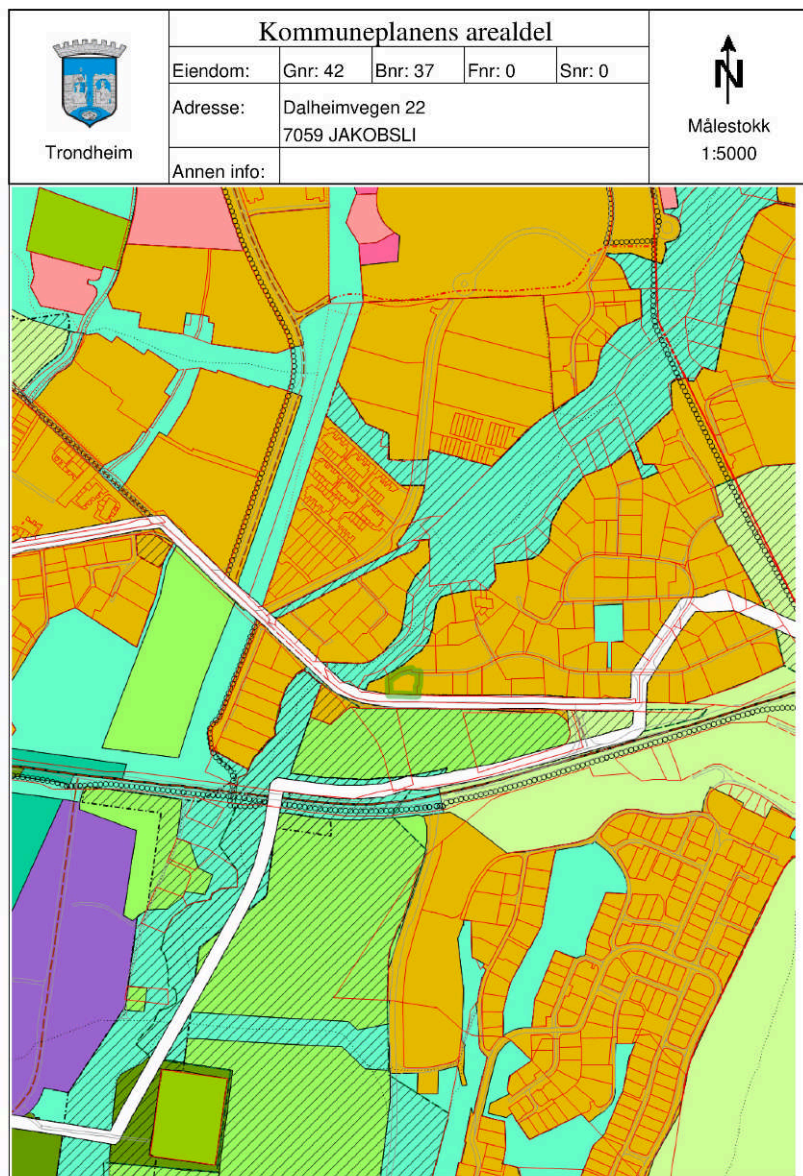
Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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





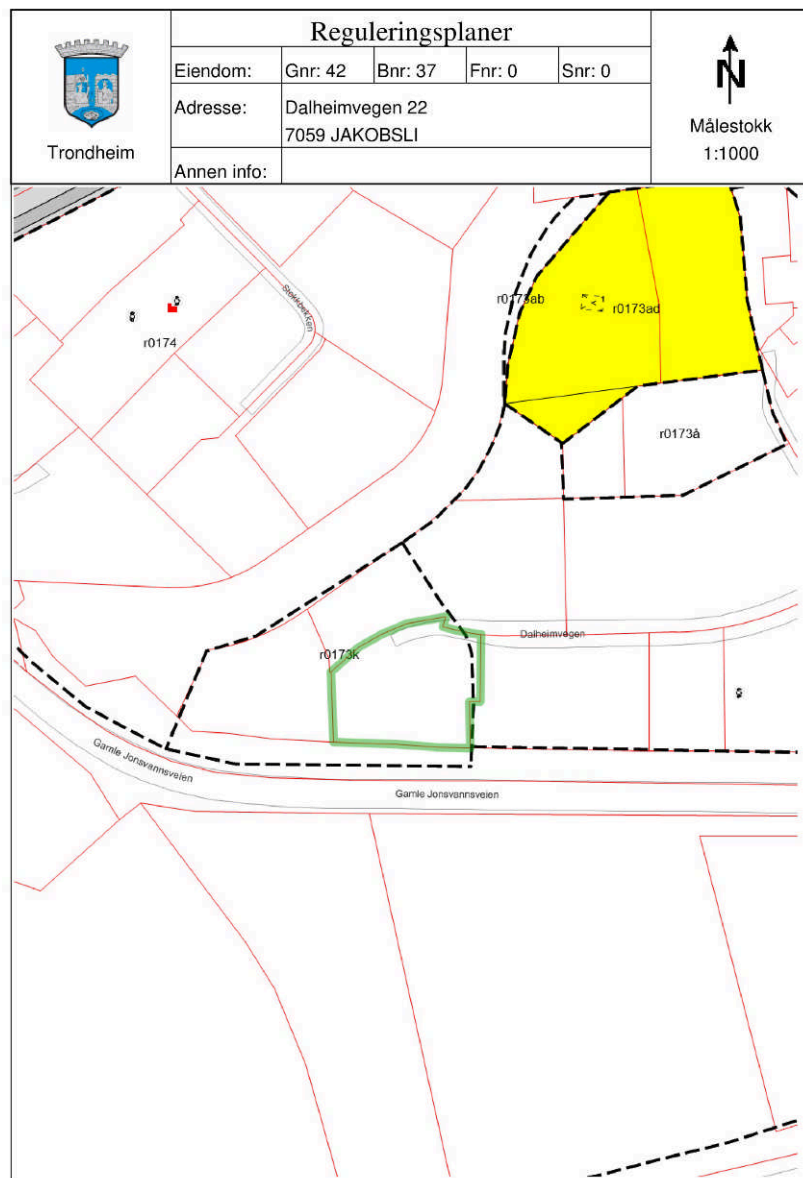
25.04.2025 15:40:25 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Område med innsigelse		Område for grunnvannsforsyning
	Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn friluftsliv (marka)		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - marka		Byggegrense - grønn strek
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase
	Framtidig kollektivtrase		Hovedveg		Hovedveg bru
	Framtidig hovedveg		Framtidig hovedveg bru		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
	Framtidig næringsbebyggelse		Idrettsanlegg		Framtidig idrettsanlegg
	Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR
	Framtidig LNFR				

25.04.2025 15:40:25 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



25.04.2025 15:40:35 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense god nøyaktighet
	 Veg	 Kommunalveg gatenavn
	 Plan dispensasjon punkt	 Avslag dispensasjon
	 RpGrense	 Regulert tomtegrense
	 Regulert senterlinje	 Bolig
	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg
	 Turveg	

25.04.2025 15:40:35 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID

Stig og Trine Larsen
Dalheimvegen 22
7058 JAKOBSLI

Sak nr.: MB 0190/97

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/12679/1997
oppgis ved alle henvendelser

Dato
07.07.1997

BYGGESTED: DALHEIMVEGEN 22 G.nr.: 42/37

BYGGHERRE: Stig og Trine Larsen

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningslovens (pbl) § 86a er mottatt 23.06.97
Arbeidets art: TILBYGG
Byggets art: BOLIG

Det er ikke kommet innsigelser fra berørte naboer.
Byggesakskontoret har ingen merknader til meldingen og arbeidet kan igangsettes.
Vi minner om byggherrens ansvar ved denne meldingsformen, se vedlegg.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av bygningsinspektør.

Behandlingsfaktura på kr. 700.00 følger vedlagt og må betales innen 14 dager.

Saken behandles av Anders Nohre. Saksbehandlerne kan normalt treffes på Byggesakskontoret, eller i telefon mandag og fredag mellom kl. 10.00-12.00 og onsdag mellom kl. 08.00-15.30 (kontoret har fleksitidsordning).

Med hilsen

Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
bygningssjef

G. H. Tanem

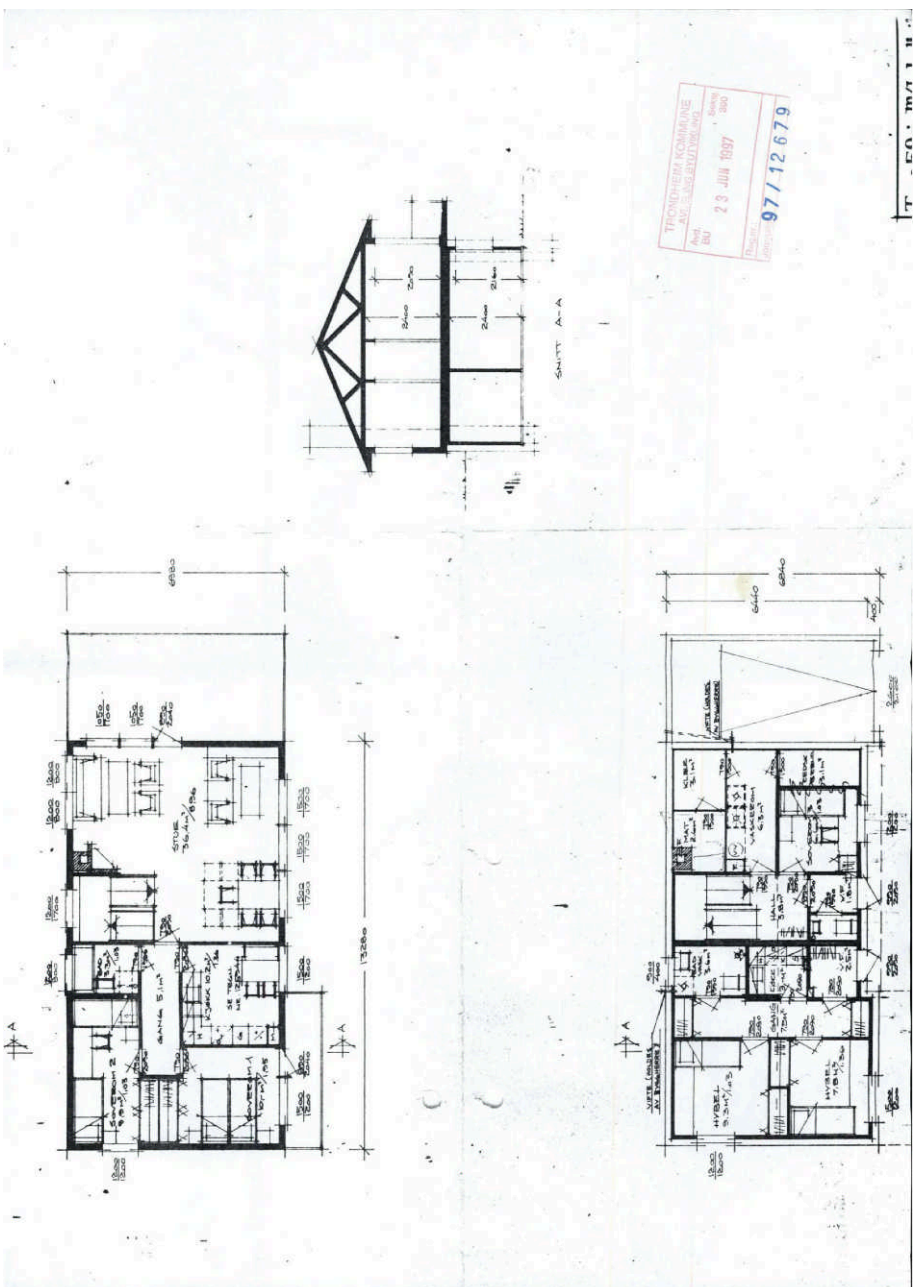
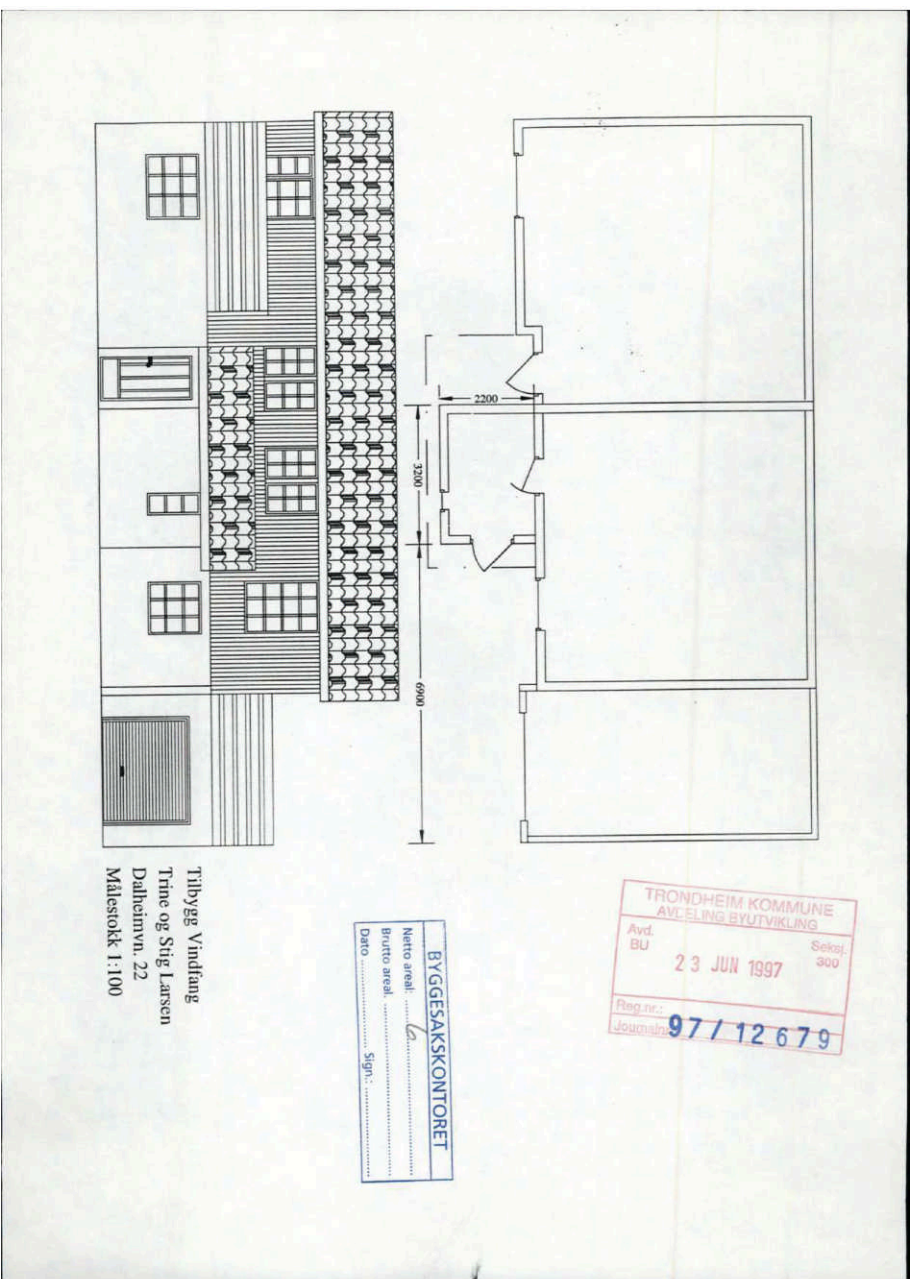
063728/97

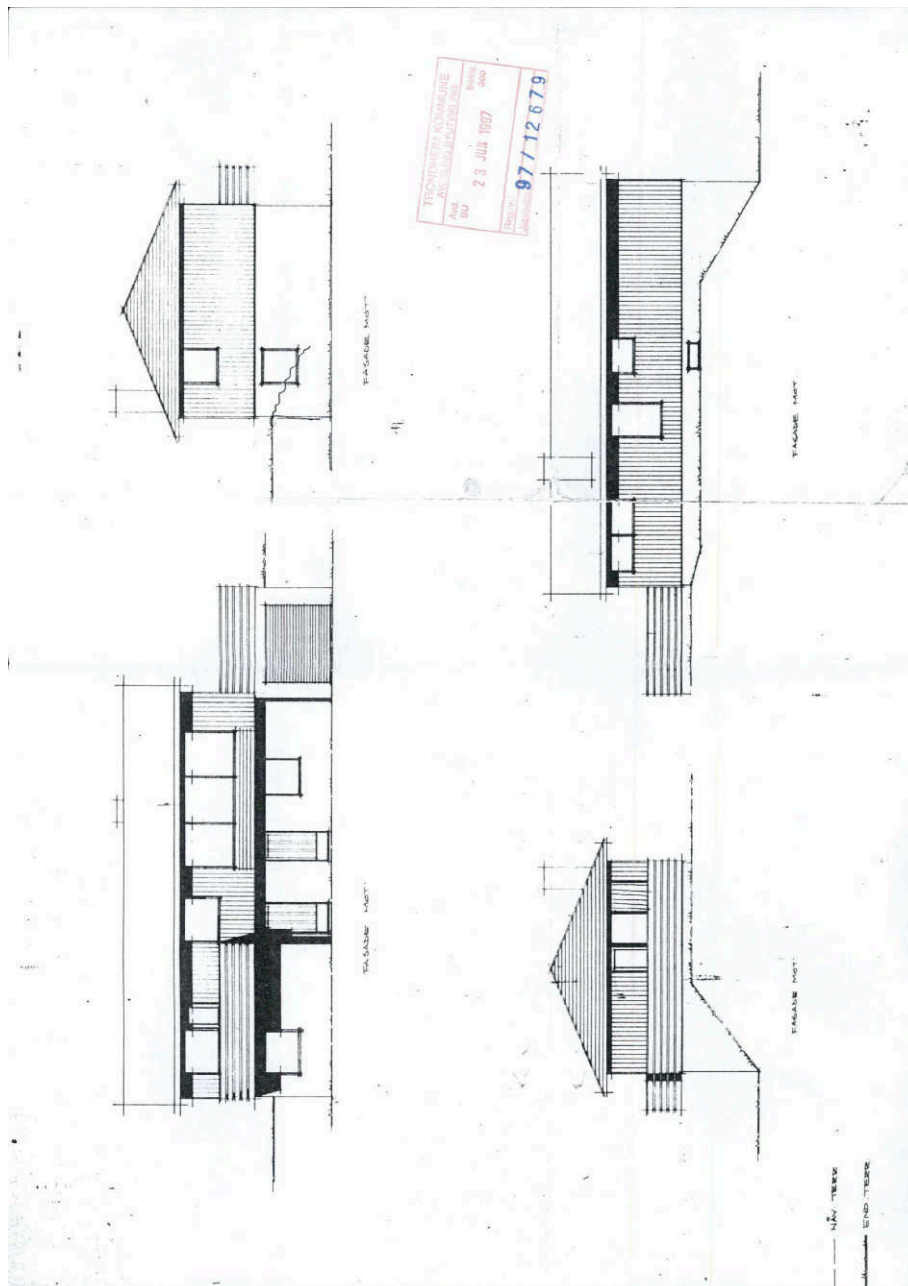
Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

Organisasjonsnummer: 942 110 464





TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Holtermanns veg 1 - Tlf. 32 000

/6 Bygn.rådets j.nr. 1220/74

G.nr. 42	Br.nr. 37	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Dalheimsvegen 22	den 4.9.1974	Sak nr. 74/1279	

Byggemelding av 12.8.-74 fra Tormod Børseth på enebolig av tre i en etasje + sokkel med en leilighet å 3 rom og kjøkken, bad, w.c. i 1. etasje, 1 soverom, vaskerom, ytre rom samt w.c., dessuten 2 hybler, tekjøkken, dusj, w.c. samt garasje i sokkel og kjeller. Bebygd areal 96 m². (Block Watne Hus).

Vedtak:

Ad. Situasjonskartet:

Det vises til byingeniørens uttalelse av 17.7.-74 på situasjonskartet som må etterkommes. Dalheimsvegen med snuplass er under bygging med tilhørende ledninger for vann og kloakk. Hvis byggearbeidet på tomte skal settes i gang før Dalheimsvegen er bygget ferdig med anleggsdekke av asfalt må det fremlegges skriftlig tillatelse til å benytte gårdsvegen som går over tomte inntil nevnte arbeide er utført. Før byggearbeidet tillates igangsatt må dessuten byingeniørens tillatelse innhentes for tilknytning til vann- og kloakkledninger. Før byggetillatelse blir gitt må dessuten grunneiertilskudd for gateopparbeidelse med kloakk innbetales til Spareskillingsbankens avd., Holtermanns veg 1 med kr. 15.700,-.

Ad. Byggemeldingen:

Planene godkjennes. Før byggetillatelse blir gitt må det likevel innsendes fagmessig utført terrengsnitt med huset og Jonsvannsvegen inntegnet som viser st det er mulig å bygge med sokkeletasje, og dette skal godkjennes av bygningskontrollen. Samtlige naboer og gjenboere må varsles på forhånd i samsvar med bygningslovens § 94. Huset tillates forøvrig plassert som vist på situasjonskartet. Garasjen må luftes ved gulv og tak. Luftkanal fra vaskerom gjennom garasjen kan ikke tillates og må legges gjennom et annet rom. Det må redegjøres for isolasjon av gulv i boligrom i sokkelen. Terreng utenfor de samme rom må overalt ligge under gulv innenfor. Alle "våte" rom må ventileres over tak. Gulvbjelkelag mellom sokkel og 1. etasje over hyblene må lyd-isoleres i samsvar med gjeldende forskrifter. Åpen trapp mellom hall i kjelleren og stue i 1. etasje kan ikke godkjennes. Revidert løsning av dette som kan godkjennes av bygningskontrollen må innsendes før byggetillatelse blir gitt. Skjemategning av peis må sendes bygningskontrollen for godkjenning. Pipe gjennom blindloft og over tak må mures med 1-stens vanger. Statistiske beregninger og konstruksjonstegninger i 2 eksemplarer av frittstående takstol og eventuelt støpt balkongdekke må sendes bygningskontrollen for godkjenning. Huset skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningsjefen før arbeidet tar til.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

GJENPART
Bygningskontrollen

Block Watne Hus A/S
Håkon Magnussons gt. 3
7000 Trondheim

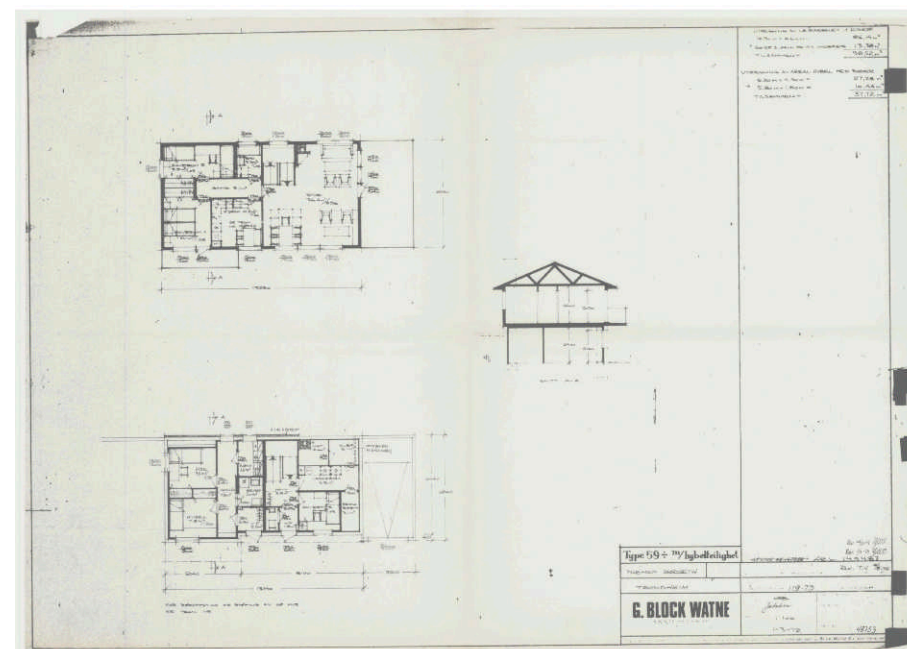
Dalheimvegen 22- enebolig for Tormod Berseth.

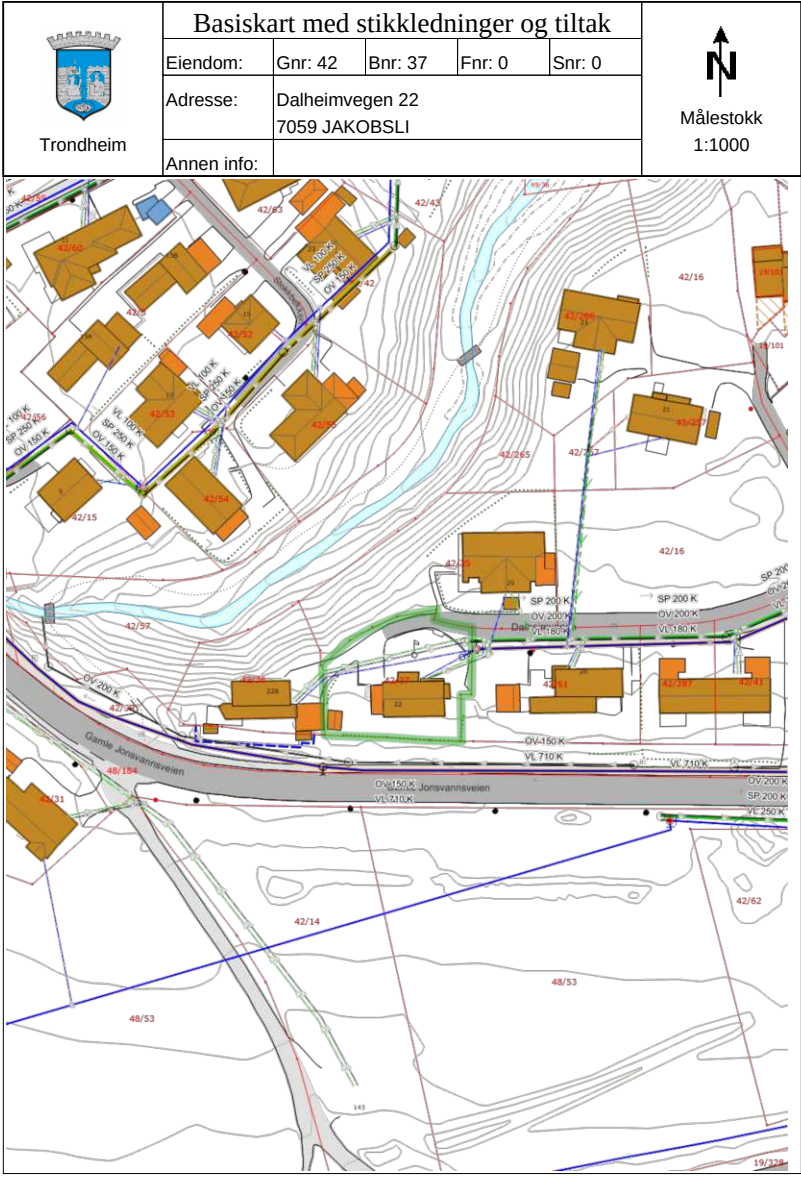
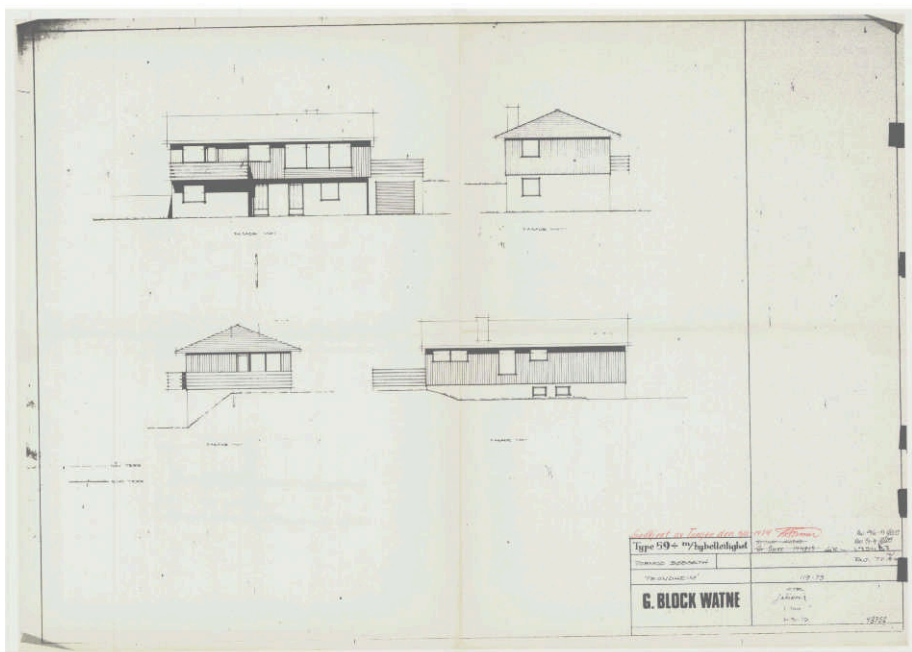
De reviderte tegninger samt den beskrevne løsning av bakmur
i sokkel, stemplet mottatt 1-11-74, godkjennes.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 5-11-74.

H.F.Tangen

Gjenpart til: Hr. Tormod Berseth,
Stokkan
7056 Moholtan





25.04.2025 15:40:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Flaggstang
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti på bru
	Sti		Byggetiltak		Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		MatrikelnummermedSnr
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti på bru
	Sti		Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	Elvekant		Høydekurve		Forsenkningskurve
	Forsenkningskurve		Høydekurve		Gang- og sykkelveg
	Veg		Bru		Trapp
	Elv		Seksjonert bruksrett		Hovedteig seksjonert eiendom
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-25/81323-5

Ole Brenden

Dalheimvegen 22
7059 JAKOBSLI

Vår saksbehandler
Sivert Melhuus

Saksnummer
BYGG-25/81323
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Ole Brenden

Dato
27.05.2025

Dalheimvegen 22, midlertidig brukstillatelse for enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 42/37/0/0
Byggningsnummer: 182297216, 182297224
Tiltakshaver: Ole Brenden

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Sivert Melhuus
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Tilstandsrapport

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 06.05.2025. Søknaden er komplettert 22.05.2025.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Trondheim Bygningsråd har godkjent byggemelding om oppføring av enebolig i Dalheimsvegen 22 04.09.1974 i vedtak med journalnummer 1220/74 i sak 74/1279.

Kommunal- og distriktsdepartementet har uttalt følgende 17.03.2017 i tolkningsuttalelse 17/1486-2;

«... Det er nødvendig å avslutte saken med midlertidig brukstillatelse

Kommunen kan ikke kreve gjennomføring av sluttkontroll ettersom dette er et krav som først kom inn i pbl.85 § 99 etter lovrevisjonen av 1997 og innføringen av ansvarsrettssystemet. Etter departementets vurdering vil en mulig tilnærming i stedet være å be om at det utarbeides en tilstandsrapport for bygget som vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse, og dermed gi grunnlag for utstedelse av slik tillatelse.

Det er særlig to forhold tilstandsrapporten bør omtale:

Er bygget i overensstemmelse med den tidligere gitte tillatelsen? Hvis ikke kan det være behov for søknad om tillatelse for eventuelle endringer som er gjort.

Foreligger det forhold/avvik av betydning for liv og helse? I så tilfellet er det ikke adgang til å gi midlertidig brukstillatelse før dette er rettet opp i.»

Byggesakskontoret har mottatt en tilstandsrapport i søknaden om midlertidig brukstillatelse som redegjør for at deler av tiltaket ikke er i tråd med den gitte byggetillatelsen, og det kan følgelig ikke innvilges midlertidig brukstillatelse for disse delene av tiltaket. I innsendt rapport omtales de på følgende vis:

«Dagens bruk er kontrollert opp mot tegninger vedlagt fra kommunalt arkiv og følgende avvik er registrert.

Badet i 1. etasje er utvidet og deler av soverom er i dag del av badet.

I sokkel er rom benevnt som redskapsbod i dag innlemmet i soverom og rom benevnt klær(bod) innlemmet i vaskerom.

Rom benevnt som hybel er i dag tatt i bruk som stue. Dette gjelder også deler av gang på tegninger fra byggeår.»

Byggesakskontoret vurderer at Innlemming av redskapsbod og bod for klær i henholdsvis soverom

og vaskerom konstaterer søknadspliktige bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel med et areal på til sammen 6 m². Det kan dermed ikke innvilges midlertidig brukstillatelse for disse delene av tiltaket. De øvrige bruksendringer er i mellom hoveddel og hoveddel og er således unntatt søknadsplikt.

Vi tolker videre tilstandsrapporten dit hen at det ikke foreligger forhold eller avvik av betydning for liv og helse, og at det dermed er adgang til å gi midlertidig brukstillatelse.

Ut ifra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for de delene av tiltaket som er i tråd med tillatelse gitt i vedtak med journalnummer 1220/74 i sak 74/1279.

Da tiltaket er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke mulig å få utstedt ferdigattest. Vi informerer om at når byggverket er omsøkt, godkjent og det foreligger en midlertidig brukstillatelse, vil det ikke være ulovlig å bruke byggverket selv om ferdigattest mangler.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



NYLANDER & PARTNERS, MOHOLT
VEGAMOT 18
7049 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ida Mathisen 11250038
Vår referanse: 3737890/26277607
Bestilling: C3 2025-04-29 (7) 55

Dato
29.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6456	107	6.5.1974	BEST. OM ADKOMSTREJT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	42	37	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Bl. nr. 727
RICH. ANDVORD AS
FIM. 1918
DAU
06456 - 6.5.74
TILGODKJENT
EINSKJØPSKONTRAKT

Stempel bl. 200, -

Skjøte

Undertegnede Martin Børseth født 10.01.1901
skjøter og overdrar herved til Marna Børseth født 10.01.1901
min/vår eiendom Dalhusveien 22
g.nr. 42 br.nr. 37 av skyld mk. 1 herred¹⁾
matr.nr. 1 til gate/vei 1
for en kjøpesum stor kr. veierla, 1000
som er avgjort på omforent måte.

Særlige bestemmelser: Avhenderen, hans hustru og sønn, Harald
skal ha sin adkomstvei til Jonsvannsveien intakt så lenge
de lever eller bebøyer stedet. Denne vei går over Dalh. 22 og
skal bare benyttes av ovenfornevnte personer.

Vi/Jeg bekrefter herved at Martin Børseth
har underskrevet/godkjent underskriften i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert eiendomsmegler, domstolsforvalter, domstolssekretær, domstolsadvokat, domstolsadvokatfullmektig, godstett av
nærmest, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitte i skjøtingen.

(Til underskrift av annen: ektefelle, forsøkt eiendommen tilhører felles og tjener til felles bolig eller den annen
eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1,
§ 14)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Solvang den 6-5-1974

Marna Børseth

Vi/Jeg bekrefter herved at Martin
har underskrevet/godkjent underskriften i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Advokatfirmaet

Rogstad

Buer & Gjengset

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt skjøte, være stempelt innen 30 dager etter kontrakts
oppsettelse.



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismetalllamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 11250038

Adresse: Dalheimvegen 22, 7059 Jakobsli

Betegnelsen: Gnr. 42, Bnr. 37, Trondheim kommune.

Bud mottatt: / - kl: .

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Kontanter Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital kr

Lån (bank og saksbehandler) kr

Til sammen kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 02.06.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

NYLANDER
& PARTNERS

