

PROAKTIV

Stor og innholdsrik
enebolig

Med to utleiehybler



SIGRID UNDSETS VEG 18B





Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168, Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
KOMMER SNART

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

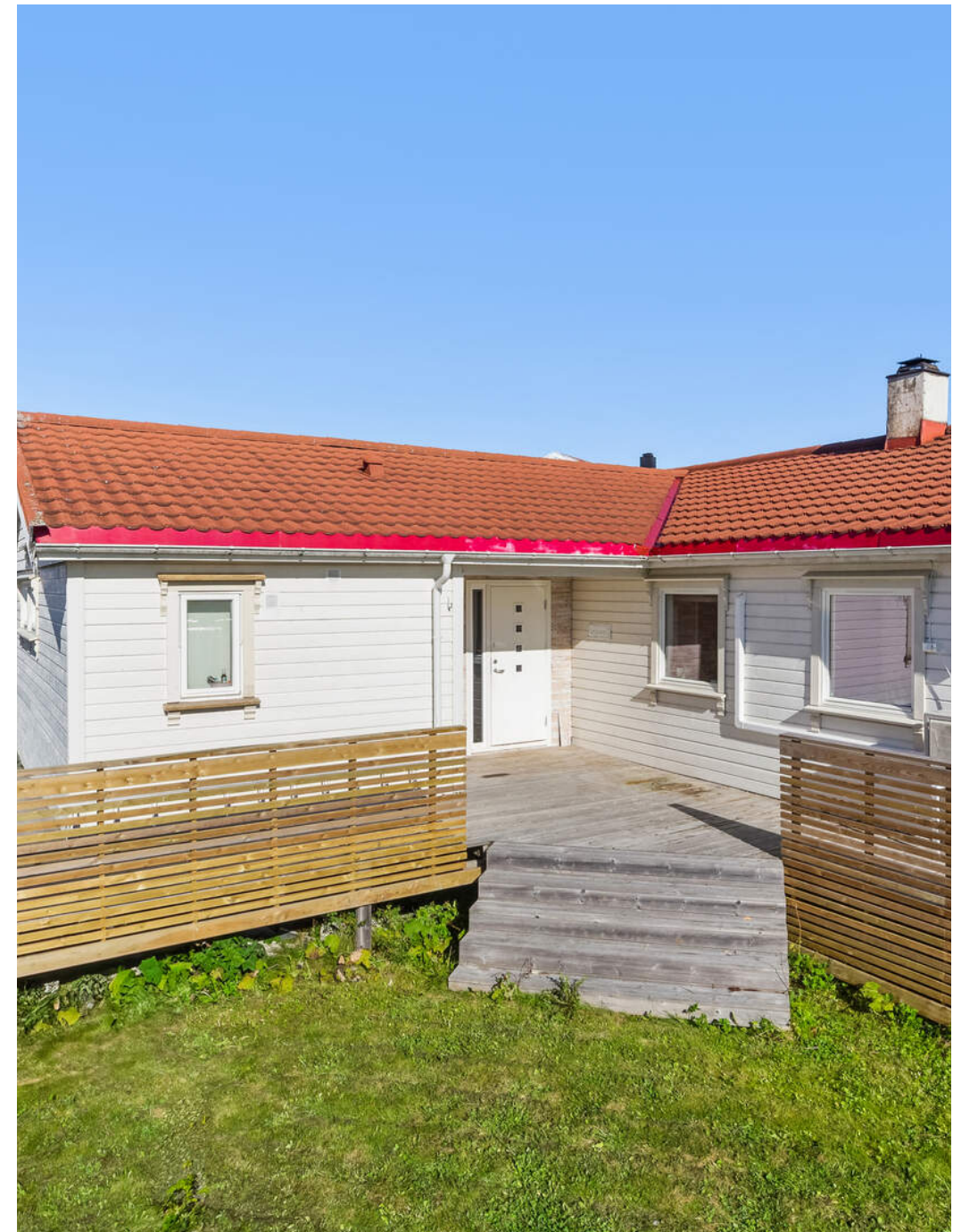
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SELSBAKK

Stor enebolig med flotte uteområder og to utleiehybler. Her har man alt man trenger i hverdagen med både skole, dagligvare og turmuligheter innen kort avstand.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sigrid Undsets veg 18B, 7023 Trondheim

Gnr./Bnr.: Gnr. 104, bnr. 780, i Trondheim kommune

Prisantydning: 7.250.000,-

Omkostninger: 201.500,-

Totalpris: 7.451.500,-

Kommunale avgifter: 32.544,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1977

Rom/soverom: 12/5

BRA: 231 m²

BRA-i: 208 m²

BRA-e: 23 m²

TBA: 63 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 822 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul F.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	16	32
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside
40	42	47	121
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler.»

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler. For det første en meget hyggelig megler, imøtekommende og blid. Gikk nøye gjennom salgsprosessen i første møte, og holdt meg hele veien oppdatert om hva som skjedde. Var veldig aktiv i forhold til interessenter, og ikke minst var han en veldig god støttespiller under budgivning til slutt. Jeg kan gi den beste anbefaling!».

Huseier: Kjersti Strand

« Vi har ved tre anledninger opplevd en meget ryddig, jordnær og åpen salgsprosess ved bruk avProaktiv og har hver gang sittet igjen med mer enn vi håpet på. Både megler, interiørdesigner og fotograf har i tillegg levert på høyeste nivå hver gang og vi er sikre på at dette har hatt alt å si for de gode resultatene vi har sett. Vårt siste salg overgikk våre forventninger i stor, stor grad. Kan ikke få anbefalt Proaktiv sterkt nok»

Huseier: Frode Fossvold-Jørum

“Trygt og profesjonelt gjennom hele prosessen. Gode råd som gir trygghet for at vi oppnår den salgssummen vi ønsker.”

Navn: Solhaug & Reiten AS,

«Ved å bruke Kristoffer i vår salgsprosess følte vi oss veldig godt ivaretatt. Prosessen var ryddig og trygg. En meget hyggelig og dyktig megler fra proaktiv »

Navn: Marianne C Sigerstad

«Å bli møtt av en engasjert og kunnskapsrik megler gjorde mitt første boligkjøp til drøm.»

Nanv: Andrea Demetriades-Frigård

Dedikert, tett oppfølging, imøtekommende, utmerket service, god kundeforståelse, helhetsforståelse og grundig i all forberedelse. Tilfredstilte alle forventninger gjennom hele prosessen.

Navn: Frode Thuv Knudsen

God kontakt/kommunikasjon med megler, seriøs og god og rask sakbehandling. Pris og oppgjør iht. avtale.

Nanv: Eyvind W Moen Risnes

Kompetent, nøyaktig og ærlig. God gjennomtenkt prosess, god kommunikasjon og god på oppfølging

Huseier:Sanne Løfsnæs Haagensen

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Melger: Kristoffer Menne



Avd.Leder nybygg/Partner.
Kristoffer Menne
Megler
Mobil: 940 05 999
E-post: Km@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon:
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987281790

ANSVARLIG MEGLER

Kristoffer Menne er godkjent megler fra Finanstilsynet . Han har vært ansatt siden 2010 i Aktiv Eiendomsmegling og har videreført sitt engasjement i Proaktiv Eiendomsmegling. Kristoffer er avdelingsleder for nybyggavdeling samt partner i selskapet. Kristoffer jobber med salg i Trøndelags områdene, men også med salg av boliger i Malvik da dette er hans hjemkommune. Kristoffer holder en høy faglig kompetanse noe som gjenspeiler seg i svært forøyde kunder. Kristoffer er en sprudlende, jordnær og engasjert person som setter kundene i fokus. De kundene som velger Kristoffer til å selge sin bolig, får de beste rådene og en profesjonell gjennomføring.

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen

Jeg har jobbet som megler i 13 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet.

Siden starten på min meglerkarriere har jeg alltid vært opptatt av å bygge gode relasjoner til både selgere og kjøpere. Dette fører til at jeg gang etter gang blir anbefalt av mine kunder og kan stolt si at jeg er en av de mestomsettende meglerne i Proaktiv Trondheim.

Som kunde skal du føle deg trygg på at jeg yter maks i hele prosessen og gjør det jeg kan for å være en god rådgiver for deg, enten det er kjøp eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende, høy fagkunnskap og svært tilgjengelig uansett tidspunkt på døgnet.

Megler: **Kristoffer Menne**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



SELSBAKK

Kommune: Trondheim / **Område:** Trondheim-Vest

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Attraktivt og rolig boligområde
Selsbakk er et attraktivt og rolig boligområde med nærhet til alt man trenger i hverdagen. Her er det kort vei til barnehage, skoler og flott turterreng. Med gode bussforbindelser er det enkelt å komme seg ned til midtbyen.

Nærhet til dagligvare og servicetilbud
Det er flere dagligvarebutikker innen kort avstand. De nærmeste er Bunnpris Rydningen og Rema1000 på Stavsetsenteret. Stavsetsenteret kan også by på apotek, mestergrønn og Mama Mia restaurant som kan tilby flere ulike retter som pizza og burger. I motsatt retning ligger Rema1000 Hallset med apotek vegg i vegg. For den treningsglade ligger 3T-Byåsen og Nidarø treningssenter ikke langt fra boligen. På Dalgård er det både fotballbane, friidrettsbane og ishall. Selsbakk ungdomsskole har sandvolleyballbane.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Rydningen Linje 42, 105	8 min  0.7 km
 Munkvoll Linje 9	13 min  1.1 km
 Selsbakk stasjon Linje R60, R70	7 min  3.3 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min  7.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rydningen PostNord	10 min  0.8 km
Bunnpris Ugla PostNord, søndagsåpent	17 min  1.5 km

VARER/TJENESTER

 Byåsen Butikksenter	8 min 
 Vitusapotek Hallset Hage	19 min 

SPORT

 Louis Kvalstads v., ballplass Ballspill	6 min  0.5 km
 Selsbakkhøgda volleybane Ballspill	10 min  0.9 km
 3T-Byåsen	16 min 
 EasyFit Byåsen	22 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Skoler og barnehager
Boligen sogner til Dalgård barneskole og Selsbakk ungdomsskole. Til barneskolen er det det en 7 minutters kjøretur og til ungdomsskolen er det 5 minutter. Det er flere barnehager innen kort omkrets. De nærmeste er Buenget barnehage, Dalgårdtunet barnehage og Solvangen barnehage.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

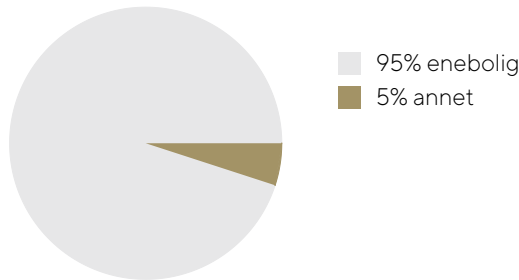
Offentlig kommunikasjon
Det er gode busstilbud i området. Fra bussholdeplassen "Olav Nygards veg" går buss nummer 23 mot midtbyen ca. hvert 15 minutt. Til denne bussholdeplassen er det en 10 minutters gåtur. Ellers ligger bussholdeplassen "Rydningen" like ved boligen. Denne går mot Hallset og Buenget i motsatt retning. Med de gode bussmulighetene er det enkelt å komme seg til flere av Trondheims største studiesteder i Trondheim.

Populære tur- og rekreasjonsområder
Når man er bosatt på byåsen har man tilgang til flere flotte turterreng. Kjører man til Granåsen har man tilgang til flere turstier og skispor på vinteren opp i bymarka. Granåsen-anlegget har på sommeren en asfaltert rulleskiløype. Fra Granåsen kan et flott turmål være Grønlia med åpen hytte for en kaffe. Ellers kan man kjøre og parkere ved flere av bymarkas vann, for eksempel haukvannet eller lianvannet. Her er det både mulighet for tur og bading på sommeren.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

BOLIGMASSE



Området består hovedsaklig av eneboligbebyggelse.

Adkomst

Tast inn Sigrid Undsets veg 18B på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.) 623 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 540 elever, 34 klasser	17 min 1.4 km
Hallset skole (1-7 kl.) 461 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 349 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Ugla skole (8-10 kl.) 473 elever, 30 klasser	6 min 2.5 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	16 min 1.3 km
Skansen Videregående Steinerskole	12 min

BARNEHAGER

Dalgårdtunet barnehage (0-5 år) 90 barn	13 min 1.1 km
Buenget (0-5 år) 78 barn	15 min 1.3 km
Espira Kystad Gård barnehage (0-5 år) 108 barn	18 min 1.5 km



Livet i Sigrid Undsets veg 18B

Løpeturer før frokost eller kveldsturer i god temperatur. Her er det fine muligheter året rundt – uansett hva du måtte foretrekke.



"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg/vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger:**Geir Arnljot Høyem**

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte eiendommen i 2010.

Hva var avgjørende for valget deres?

Mulighet for å bygge om å lage utleiedel og at boligen hadde plen og egen oppkjørsel.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi skal flytte til Åfjord.

Er det noe dere ikke er fornøye med?

Vi savner at boligen ikke har garasje.

Hva har dere likt best med området?

Vi har likt at nabolaget er veldig stille og fredfullt. Liker også at det er nært buss og butikk, at man kan sykle til sentrum og at det er bare en spasertur fra bymarka.



Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Det er ikke noe spesielt med dette området. Vi har bodd flere ulike steder og her er det overraskende lite snø om vinteren.

Hva har dere likt best med boligen?

Vi har likt best at det er utsikt, leieinntekter og den store gårdsplassen.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for

private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL SIGRID UNDSETS VEG 18B

BYGGEMÅTE

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 19.06.2024, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Proaktiv eiendomsmegling ved Kristoffer Menne har den store gleden av å presentere Sigrid Undsets veg 18B. En stor enebolig med flott uteplass, gode planløsninger og to utleiehybler. Leieinntekter på 19.000 i mnd . Boligen har til sammen 4/5 soverom og 3 bad. Tomten har stort plenareal og terrasse som nyter av gode solforhold. Terrassen måler hele 63 kvm og har god plass til flere sittegrupper og annet ønsket møblement.

Velkommen inn!

Boligens entré måler 3 kvm og har plass til jakkeoppheng og sko. Fra entréen er det videre inngang til en større gang med tilgang til de fleste rom i denne etasjen. Første etasje er delt inn til en hoveddel og en del som i dag er brukt til utleie. Hoveddelen måler 90 kvm og består av 3 soverom, bad og en delvis åpen stue- og kjøkken løsning.

Stuen måler gode 35 kvm og oppleves som lys og romslig. Rommets størrelse gjør det enkelt å innrede med stor sofakrok og annet ønsket møblement. Rommet har store vindusflater som gir godt med naturlig belysning. Stuen er utstyrt med peisovn som gir god varme på kalde vinterdager og en behagelig atmosfære til rommet.

Kjøkkenet måler 12 kvm og har en innredning bestående av hvite over- og underskap. Videre er kjøkkenet utstyrt med kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Rommet kan enkelt innredes med et lite spisebord hvor man kan nyte frokosten.

Badet er målt til 3,5 kvm og er innredet med servant med skaplass, speil med lys over servant, toalett og dusj.

Soverommene er målt til romslige 11 kvm, 10 kvm og 6,5 kvm. Her er det god plass til stor dobbeltseng, garderobeløsning og øvrige møblement. Rommenes størrelse gjør det enkelt å innrede og gir rommene flere bruksmuligheter.

Den delen i 1. etasje som i dag er brukt som utleiehyblel har egen inngang på baksiden av huset. Utleiedelen måler til sammen 19 kvm og består av en kombinert stue/soverom, kjøkken og bad.

Kjelleretasjen er også i dag brukt som utleiehyblel. Hyblel har egen inngang og måler til sammen 73 kvm. Utleiehyblelen består av stue- og kjøkken, bad, soverom, ganger og bod

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 208 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 23 kvm
- Totalt BRA: 231 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 63 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 119 kvm
- BRA-i: 119 kvm
- BRA-e: 0 kvm
- TBA: 63 kvm



STUE

Stue og kjøkken er i delvis åpen løsning.



Kjeller etasje:
- Totalt BRA: 89 kvm
- BRA-i: 89 kvm
- BRA-e: 0 kvm
- TBA: 0 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Oppgraderinger:
2010 Deler av drenering i front og gavlvegg mot stue i kjeller er fra 2010.
2010 Selger opplyser at utvendig kledning ble skiftet og etterisolert i samme forbindelse.
2010 Selger opplyser at alle vinduer foruten et vindu i underetasje fra 1975.
2010 Selger opplyser at deler av undertak ble skiftet i forbindelse med ny taktekking i 2010. Pipehatt er fra 1975.
2010 Skiftet takrenner og nedløp.
2015 Skiftet terrassebord til terrasse og skiftet terrasse ved inngangsparti og mot gavlvegg.
2015 Selger opplyser at bad ved opprinnelig garasje er fra 2015.
2010 Selger opplyser at bad i sokkel er fra 2010.
2015 Kjøkken ved opprinnelig garasje er fra 2015.
2010 Selger opplyser at kjøkken i sokkel er fra 2010.
Hoveddel: Etablert nytt sikringsskap, selger opplyser at alt av opplegg foruten på kjøkken og bad er fra 2015. Opprinnelig garasje: Selger opplyser at opplegg er fra 2015.
Sokkel: Selger opplyser at jordfeil automater ble skiftet 2012. Utover dette er opplegg av ukjent alder.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG0: 1
TG1: 8
TG2: 17
TG3: 11
TGIU: 1



Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Drenering
Dreneringen/fuksikring fra byggeåret har nådd en alder som gjør tettheten usikker

- Grunnmur og fundament
Det registreres skade i grunnmur over vindu til kjellerstue og sprekk i grunnmur under terrasse mot opprinnelig garasje.

- Rom under terreng
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast

- Terrasse
Det registreres skjevheter i terrasse samt pilarer.

- Vinduer og dører
Terrassedør og enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer

- Loft (konstruksjonsoppbygging)
Isolasjon er ført helt ut mot raft og lufting er delvis begrenset

- Renner og avløp
Det registreres stedvis utettheter i takrenner.

- Takkonstruksjon
Ingen tegn til svikt i konstruksjon ble registrert. Som nevnt under punkt loft er lufting til takkonstruksjon begrenset.

- Taktekking
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

- Illsted/skorstein
Pipe er slitt over tak og beslag er av eldre dato.

- Kjøkken: Hoveddel
Det registreres slitasje samt svelling i kjøkkenfronter og missfarging i sokkel til kjøkken.

- Avløpsrør
Selger opplyser om kamera kontroll av utvendig avløp i 2022, etter tidligere spyling av avløp. Selger opplyser at det ikke ble registrert skader utover normal slitasje. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

- Varmtvannsbreder: Hoveddel
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid

- Varmtvannsbreder: Gang, kjeller
Fabrikasjonskilt til bereder var ikke synlig og varmtvannsbereder er av ukjent alder

- Ventilasjon
Det registreres som nevnt fuktig innneklima i kjeller. Årsak kan blant annet høy luftfuktighet som følger av tørking av klær og begrenset ventilasjon.





- Våtrom: Hybel

Det registreres stedvis "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og svertesopp i silikonfuger på bad.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG3:

- Utstyr på tak

Det er ikke etablert noen takstige

- Etasjeskille og gulv på grunn

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca 40mm ved stue. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger

- Kjøkken: Kjeller

Deksel til avtrekksvifte er løst og speil kan ikke åpnes tilstrekkelig

- Kjøkken: Hybel

Det registreres lekkasje fra blandedbatteri og tiltak er påregnelig

- Trapp: Kjellertrapp

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

- Vannledninger

Ved hovedinntak i kjeller registreres fukt. Om dette skyldes drypplekkasje eller kondensering ble ikke stadfestet.

- Elektrisk

Det registreres åpen koblingsboks og åpent trekkør på loft

- Våtrom: Bad hoveddel

Det registreres skade i gulvflis ved sluk, riss i flisfuger mot yttervegg og stedvis bom i gulvflis.

- Våtrom: Bad kjeller

Det registreres blant annet skader i flis, svertesopp i fuger og fuktskade i vegg mot gang.

- Øvrig: Bod og gang med opplegg for vaskemaskin

Ved gang i kjeller ble det som nevnt registrert fuktskade i vegg mot bad og fukt ved vanninntak.

- Øvrig: Utvendig bod.

Det registreres blant annet skade i takrenne, slitasje i panel og fuktmerker i undertak.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TGIU:

- Varmtvannsbreder: Hybel

Vær oppmerksom på:

- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er fremlagt godkjent bruksendring på stue/ sov, kjøkken og bad ved opprinnelig godkjent garasje.

- I kjeller er det etablert soverom ved opprinnelig disp (benevnt som gang i bruksendring), dette rommet er ikke godkjent som rom for varig opphold.



- Det foreligger ikke tegninger av terrasse eller utvendig bod og deler av terreng i front er senket etter byggeåret.
- Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på utførte bruksendringer eller fra byggeåret. Selger opplyser at ferdigattest på bruksendringer er under utførelse.

- Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

- Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter.

- På grunn av terrasse har rom benevnt som soverom i kjeller begrenset dagslys.

Utstyr

- Peisovn
- Varmepumpe

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisk, vedfyring og varmpumpe.

Energimerking

Energimerke F og oppvarmingskarakter GUL.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



BADET ER INNREDET MED
DUSJ, SERVANT OG
TOALET.



HER KAN MAN NYTE
LANGE SOMMERDAGER
MED FLOTT UTSIKT.



UTSIKT FRA TERRASSEN.



SOVEROM

4 gode soverom i første etasje. Et av soverommene tillhører utleiedelen.

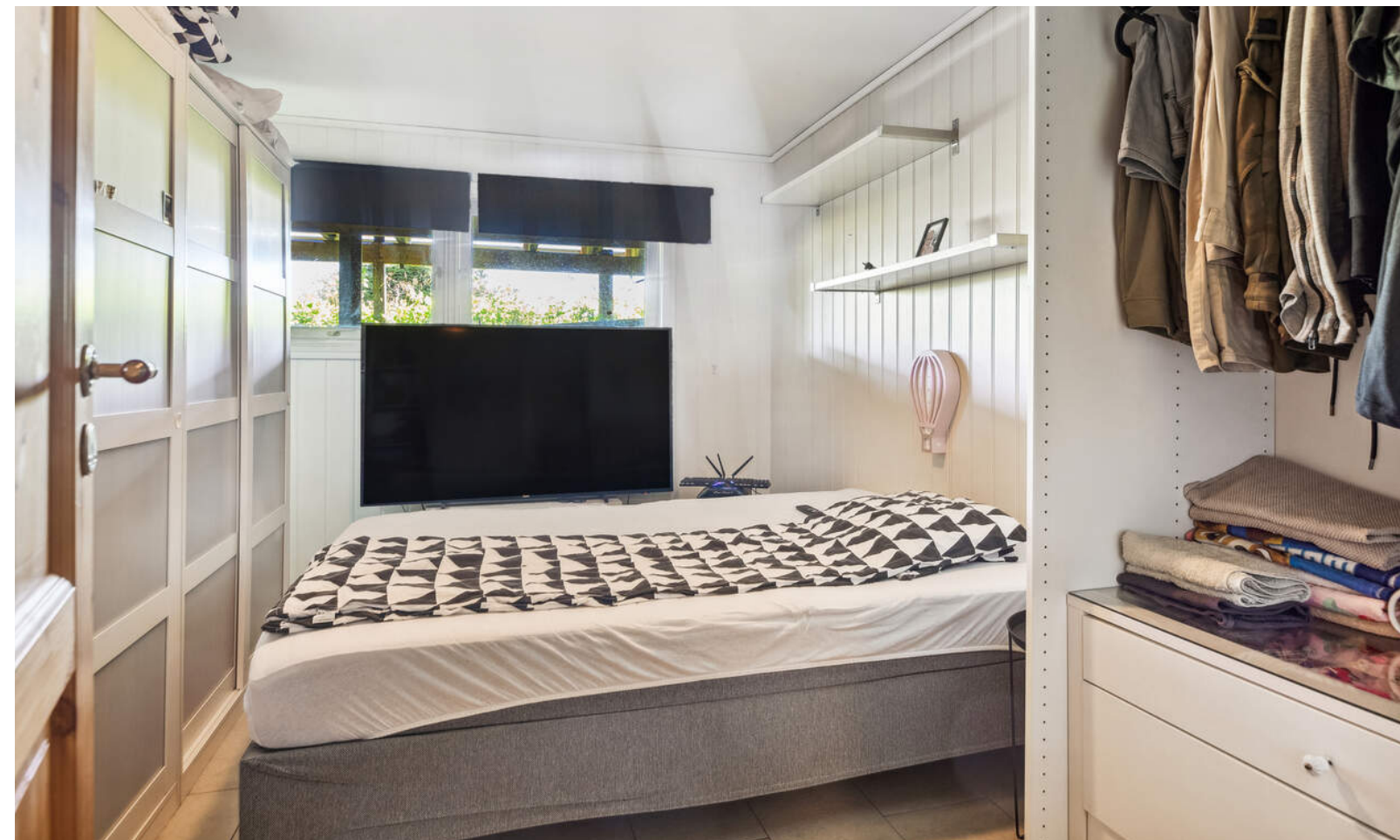




UTLEIEDELEN I UNDERETASJEN



SOVEROM OG BAD



PLANSKISSER

PLANSKISSER



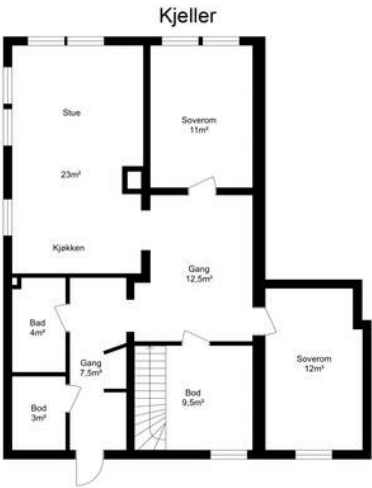
Sigrid Undsets veg 18B
1. Etasje



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



Sigrid Undsets veg 18B



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 822 kvm, Eierform: Eiet tomt

Vei/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Utstyr
- Peisovn
- Varmepumpe

Parkering
Biloppstillingsplasser på eiendommen.

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 1 902 753 per 19.09.2024
Formuesverdi som sekundærbolig kr 7 611 010 per 19.09.2024
Ligningsverdien har ikke latt seg innhente og er dermed beregnet ut i fra skatteetatens boligkalkulator. Verdiene kan avvike fra endelig vedtak.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter er ca. kr 32.544,- per år. Det er tatt utgangspunkt i terminbelpet for mai måned der beløpet var kr 2.712,-. Avgiften er fordelt på tolv terminer i året.
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader
Antatte løpende kostnader for denne bolig er fordelt som følger:
- Strøm:
Forbruk: ca 22000 kWh pr år.

- Forsikring:
Leverandør: Frende
Årlig kostnad: ca. kr 9.000,-

-Internett/TV:
Leverandør: Telia
Årlig kostnad: ca. kr 15.000,- (NTE legger ny kabel, pristilbud kr 11.000 pr år)

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utsendt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget i lovlig bruk.

Bruksendring fra gang/ disponibelt i kjeller til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra gang i kjeller til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Boligen har to utleiehybleler med leieinntekter på til sammen 19.000 kr. Begge leieforholdene vedvarer ved salg. Eier opplyser om åpning for økning i leiepris om ønskelig da prisen ikke har vært regulert etter indeks.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
- Det foreligger godkjent søknad for bruksendring fra garasje til hoveddel, datert 21.08.2024
- Det foreligger godkjent søknad for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 12.08.2024

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Erklæring/avtale, tinglyst 27.07.1990 med dagboknr. 16149. Eier av gnr.104 bnr.1802 gir eier av gnr.104 bnr.780 rett til adkomst langs tomtegrense i vest fram til sin eiendom. Det forutsettes at eier av gnr.104 bnr.780 bidrar til vedlikehold av adkomst og at skade som eventuelt oppstår belastes av skadevolderen.

- Erklæring/avtale, tinglyst 26.05.1981 med dagboknr. 7951. Eier av eiendommen gnr.104 bnr.780 forplikter seg til uten utgitt for kommunen, etter pålegg av bygningsrådet når som helst å gjerne den midlertidige godkjente antennemast, og hvis det kreves, å gjenopprette den tidligere tilstand.

- Erklæring/avtale, tinglyst 10.10.1977 med dagboknr. 14686, Innregulert og framålt veggrunn under bnr.780, skal av den som til en hver tid eier Sigrid Undsets veg 18B utelukkende brukes som veggrunn. Hvis Sigrid Undsets veg 18B i fremtiden får en annen adkomst, skal veggrunnen vederlagsfritt falle tilbake til bnr.481. Trær som står på grunnen mot naboeiendom, Sigrid Undsets veg 20, skal ikke hugges uten samråd med og etter samtykke eier.

- Bestemmelse om veg, tinglyst 22.12.1980 med dagboknr. 21688
Eier av gnr.104 bnr.481 gis herved eier av gnr.104 bnr.780 vegrett over eiendom langs eiendommens vestre grense.

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 05.07.1983 med dagboknr. 12127.
Eier av gnr. 104 bnr.843 tillater at min nabo, eier av gnr.104 bnr.780 tillatelse til å føre opp bygning/tilbygg nærmere enn 4 meter fra vår felles grense. Avstand fra tomtegrense tillates å være 0 meter.

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 05.07.1983 med dagboknr. 12126
Eier av gnr.104 bnr.646 tillater at min nabo, eier av gnr.104 bnr.780 tillatelse til å føre opp bygning/tilbygg nærmere enn 4 meter fra vår felles grense. Avstand fra tomtegrense tillates å være 0 meter.

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 05.07.1983 med dagboknr. 12125
Eier av gnr. 104 bnr.803 tillater at min nabo, eier av gnr.104 bnr.780 tillatelse til å føre opp bygning/tilbygg nærmere enn 4 meter fra vår felles grense. Avstanden fra tomtegrense tillates å være 0 meter.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2012-2024 hvor området er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Den er videre regulert av reguleringsplan 5001 r1161l, stadfestet 27.02.1973 til boligformål.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 104 Bnr. 780 i Trondheim kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

7 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
181 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 250 000,-))
18 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

201 500,- (Omkostninger totalt)

7 451 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Geir Arnljot Høyem

Finansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 65.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 000,- og markedsføringspakke kr. 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 24.443,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654
Ansvarlig megler: Kristoffer Menne

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
79240213	
Selger 1 navn	
Geir Arnliot Høyem	
Gateadresse	
Sigrid Undsets veg 18B	
Poststed	Postnr
Trondheim	7023
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	
2010	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
14	
Antall måneder	
0	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	frende
Pollise/avtalenr.	617483

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 Beskrivelse
	Bad sokkel har fuktskader. Dette ihht takstrapport

Initialer selger: GAH

1

Document reference: 79240213

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar
	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
	Beskrivelse
	Alt bygningsmessig abeider i 2 bad er gjort av undertegnede, som kun har fagbrev elektro Gr L.
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
	ny membran i 2 bad. Bad i hoveddel er ikke blitt berørt i mitt eie
2.2	Er arbeidet byggemeldt? ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
	Bad i kjeller og lite bad 1.etg er er godkjent av kommunen, ennå ikke mottatt ferdigattest
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
	Tett stikkledning i 2022, ble gjennomført gjennomsspyling og inspeksjon av firma Hadak As (forsikringssak).
	Arbeid utført av
	Hadak AS
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
	Ved kjøp i 2010 var det i salgsoppgaven nevnt fukt i kjeller. Dreneringen ble delvis byttet ut i perioden 2010-2012
6	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
	Fukttinntregning registrert i tak 2010, skiftet tak i 2010-2011. Ikke registrert fukkt i tak etter dette. Carport/ utebod har tak lekkasje som ikke er utbedret
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
9	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? ☒ Nei ☐ Ja
10	Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? ☒ Nei ☐ Ja
11	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar
	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
	Beskrivelse
	Undertegnede har Gr L sertifikat
	Arbeid utført av
	Har anledning til å utføre detteselv ihht el forskriften
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
	Ble gjennomført ei kontroll rundt 2015 i kjelleren
13	Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: GAH

2

Document reference: 79240213

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tak, utvendig kledning, etterisolering, innsetting av vinduer/ dører samt rørleggerarbeid (alt gjort av undertegnede)

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tak, kledning, etterisolering, terasse

17

Selges eiendommen med uteieidel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Leier ut deler av egen bolig, ikke egen boenhet

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

soverom, kjøkken og bad godkjent i 2024

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

oppholdsrom, kjøkken og soverom i kjeller benyttes i dag som utleie

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent i 2024

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

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mangler ferdigattest , blir bestilt i disse dager

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Foreligger video av utvendig avløpsrør

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 79240213

Initialer selger: GAH

3

50SIGRID UNDSETS VEG 18B

Vedlegg

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for 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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 79240213

Initialer selger: GAH

4

PROAKTIV.NO51

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
geir arnljot høyem	e201416235ef1be6f6ffae356 c029dd0a3875b1a	22.09.2024 17:54:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 79240213

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.

Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

Sigrid Undsets veg 18B
7023 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1977
BRA: 208 m²
BRA-i: 208 m²

Samlet vurdering

TG-01

TG-18

TG-217

TG-311

TG-IU1

Supertakst

GNR: 104 BNR: 780

Espen Sivertsen
Takst-Forum Trøndelag AS

espen@tft.no
99244251

Sigrid Undsets veg 18B
7023 Trondheim

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrapporten	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/19160
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	
Utstyr på tak	Oppsummering Det er ikke etablert noen takstige.
	Anbefalte tiltak Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.
	Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000
Etasjeskille og gulv på grunn	Oppsummering Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca 40mm ved stue.
	Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
	Anbefalte tiltak Ytterligere undersøkelser anbefales utført.
	Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
	Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad
Kjøkken: Kjeller	Oppsummering av avtrekk Deksel til avtrekksvifte er løst og speil kan ikke åpnes tilstrekkelig. Tiltak er påregnelig.
	Anbefalte tiltak avtrekk Utbedring/ utskiftning av avtrekksvifte må påregnes.
	Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000
Kjøkken: Hybel (1.etg)	Oppsummering av overflater og innredning Det registreres lekkasje fra blandebatteri og tiltak er påregnelig.
	Anbefalte tiltak overflater og innredning Utskiftning av blandebatteri må påregnes.
	Utbedringskostnader overflater: Under 10 000
Trapp: Kjellertrapp (hoveddel)	Oppsummering Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Vannledninger

Anbefalte tiltak Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet og håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering Ved hovedinntak i kjeller registreres fukt. Om dette skyldes drypplekkasje eller kondensering ble ikke stadfestet. Uavhengig av dette er det behov for tiltak.
På grunn av påvist fukt og fare for eventuell ytterligere lekkasjer ble ikke stoppekran testet på befaringsdagen.
Vannrør er av eldre dato og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak Tiltak rundt hovedinntak er påregnelig. Utbedringskostnader er usikkert og må kartlegges etter ytterligere undersøkelser, estimat er et forsiktig ca estimat på utbedringskostnader.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering Det registreres åpen koblingsboks og åpent trekkør på loft. Det er ikke kjent om åpent trekkør er tilkoblet strøm.
Selger opplyser at han er elektriker og at arbeider er utført som egeninnsats. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

Anbefalte tiltak Med bakgrunn i manglende dokumentasjon avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle tiltak vurderes deretter.
Estimert utbedringskostnader gjelder ca pris for utvidet el- kontroll. Utbedringskostnader og behov for tiltak må vurderes etter utført el kontroll.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad (hoveddel)

Oppsummering Det registreres skade i gulvflis ved sluk, riss i flisguger mot yttervegg og stedvis bom i gulvflis.
Videre registreres det avskalling i listverk til vindu og noe svelling i mailing til himlingsplate ved luftlyre.
Ved hulltaking fra kjøkken mot dusj ble det ikke registrert noen skader eller fuktavvik. Men bakgrunn i registrerte forhold kan det ikke utelukkes skade i bakenforliggende konstruksjoner og oppgradering vil være påregnelig.

Våtrom: Bad kjeller	Anbefalte tiltak I forbindelse med oppgradering anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner for å kartlegge omfang. Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000
	Oppsummering Det registreres blant annet skader i flis, svertesopp i fuger og fuktskade i vegg mot gang. Selger opplyser at det er skjøtet et kobberrør under gulvstøp, hvor det kan ha oppstått lekkasje. Badet må oppgraderes og det ble som nevnt registrert fuktskader. Anbefalte tiltak I forbindelse med oppgradering anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang i bakenforliggende konstruksjoner til bad og tilliggende konstruksjoner. Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000
	Oppsummering Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert membran og rommene opprettholder ikke krav til vaskerom. Ved gang i kjeller ble det som nevnt registrert fuktskade i vegg mot bad og fukt ved vanninntak. Det registreres fuktskade i nedre del av veggplater mot kjellerbod ved vanninntak. Med bakgrunn i nevnte forhold vil oppgradering være påregnelig. Anbefalte tiltak Med bakgrunn i fuktskader i vegger vil tiltak være påregnelig. Hvis kjellerbod og gang skal benyttes som vaskerom å oppgradering være påregnelig. Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000
	Oppsummering Det registreres blant annet skade i takrenne, slitasje i panel og fuktmerker i undertak. Tilstand under etablert terrassebord og fundamentering ble ikke kontrollert. Anbefalte tiltak Med bakgrunn i alder og slitasjegrad vil tiltak vil være påregnelig. Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000
Bygningsdeler med TG2	
Supertakst	
Sigrid Undsets veg 18B, 7023 Trondheim	
6 av 34	

Drenering	Oppsummering Dreneringen/fuktsikring fra byggeåret har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Deler av terreng rundt boligen skråner mot boligen og det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Videre ble det registrert fuktverdier i utlektede vegger i kjeller. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag, noe som kan være medvirkende årsak til registrerte forhold. Det kan likevel ikke utelukkes redusert funksjon på drenering fra byggeåret og ytterligere undersøkelser anbefales. Anbefalte tiltak Det anbefales justering av terreng som heller mot boligen for å sikre godt fall fra bygningen. Ytterligere undersøkelser av kjeller anbefales og tiltak vurderes deretter.
	Oppsummering Det registreres skade i grunnmur over vindu til kjellerstue og sprekk i grunnmur under terrasse mot opprinnelig garasje. Utvendig isolasjonsplater er ikke behandlet/ tildekket og fremstår i dag fritt eksponert. Anbefalte tiltak Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
	Oppsummering Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Som en konsekvens av dette registreres det fuktindikasjoner i gulv og nedre del av vegger. Ved hultaking i bod ved kjellertrapp til hoveddel registreres det nedfuktet isolasjon og fukt i grunnmur. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasineriing av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Dette kombinert med nevnte kapillært opptrekk fra grunn kan være en medvirkende årsak til påviste fukt i vegg. Det gjøres oppmerksom på at det med bakgrunn i alder ikke kan utelukkes redusert funksjon på drenering fra byggeåret. Ved etablert hybel i kjeller registreres det fuktig inneklima. Bod ved gang i kjeller ble ikke kontrollert på av lagrede gjenstander. For å kartlegge fullstendig tilstand i bakenforliggende konstruksjoner til kjeller, må det foretas ytterligere undersøkelser noe som anbefales. Anbefalte tiltak Det anbefales at panelvegger i bod mot front av boligen rives og at konstruksjonen kontrolleres med tanke på skader. Videre anbefales ytterligere undersøkelser av lukkede konstruksjoner til hele kjeller for å kartlegge tilstand. Tiltak vurderes deretter.
	Oppsummering Det registreres skjevheter i terrasse samt pilarer. Selger har etter befaring etablert rekkverk til terrasse.
Balkong, terrasse, platting: Terrasser	
Supertakst	
Sigrid Undsets veg 18B, 7023 Trondheim	
7 av 34	

Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør	Anbefalte tiltak Tiltak rundt fundament.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Oppsummering Terrassedør og enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer. Enkelte vinduer mangler beslag og vinduer på stue samt kjøkken til hybel mangler utvendig omramming. Kjellervindu fra 1975 i kjellerbod er punktert og utskiftning er påregnelig. Anbefalte tiltak Justeringer/smøring for at terrassedør og alle vinduer skal gå funksjonsfritt er påregnelig. Etablering av beslag og omramming hvor dette mangler anbefales, i den forbindelse anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for å kontrollere eventuelt inn driv ved manglende omramming. Punktert glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiokonomisk synspunkt.
Renner og nedløp	Oppsummering Det registreres stedvis utettheter i takrenner. Utover dette ble ingen synlige skader registrert. Selger opplyser at takrenner ble renset i 2024. Anbefalte tiltak Tetting av takrenner er påregnelig.
Takkonstruksjon	Oppsummering Ingen tegn til svikt i konstruksjon ble registrert. Som nevnt under punkt loft er lufting til takkonstruksjon begrenset. Anbefalte tiltak Det anbefales å sørge for at konstruksjon har tilstrekkelig lufting.

Taktekking	Oppsummering Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det gjøres oppmerksom på at undertak og pipebeslag er av eldre dato og har usikker restlevetid. Med bakgrunn i dette anbefales jevnlig tilsyn av taktekking. TG2 er satt på eldre undertak og bipebeslag med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid. Anbefalte tiltak Vedlikehold og jevnlig tilsyn av taktekking samt beslag anbefales som et forebyggende tiltak.
Ildsted/Skorstein	Oppsummering Pipe er slitt over tak og beslag er av eldre dato. Med bakgrunn i dette vil tiltak være påregnelig. Anbefalte tiltak Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Kjøkken: Hoveddel	Oppsummering av overflater og innredning Det registreres slitasje samt svelling i kjøkkenfronter og missfarging i sokkel til kjøkken. Anbefalte tiltak overflater og innredning Tiltak vil være påregnelig.
Avløpsrør	Oppsummering Selger opplyser om kamera kontroll av utvendig avløp i 2022, etter tidligere spyling av avløp. Selger opplyser at det ikke ble registrert skader utover normal slitasje. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid. Anbefalte tiltak Ved eventuelle oppgraderinger av eldre våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
Varmtvannsbereder: Hoveddel	Oppsummering Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Anbefalte tiltak En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Varmtvannsbereder: Gang (kjeller)	Oppsummering Fabrikasjonskilt til bereder var ikke synlig og varmtvannsbereder er av ukjent alder. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Ventilasjon	Anbefalte tiltak En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
	Oppsummering Det registreres som nevnt fuktig inn klima i kjeller. Årsak kan blant annet høy luftfuktighet som følger av tørking av klær og begrenset ventilasjon.
Våtrom: Bad hybel	Anbefalte tiltak Det anbefales etablere tilstrekkelig ventilering av kjeller.
	Oppsummering av overflater Det registreres stedvis "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og svertesopp i silikonfuger på bad.
	Ved en nivellering måles det fall mot sluk. Ved en vanntest registreres det vannansamling utenfor sluk og bruksvann ledes ikke direkte til sluk. Med bakgrunn i dette vil svabring være påregnelig.
	Anbefalte tiltak overflater Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
	Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det registreres at det er etablert flere lag med klemminger i sluk. Dette er ikke en preakseptert løsning og utførelser rundt eventuell mansjett er ukjent.
	TG2 er satt med bakgrunn usikker tetting i overgang gulv/ sluk.
	Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Videre anbefales jevnlig rengjøring av sluk.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder: Hybel (1.etasje)	Oppsummering På grunn av lagrede gjenstander i kjøkkenbenk ble ikke varmtvannsbereder tilstrekkelig kontrollert.
	Anbefalte tiltak Ytterligere undersøkelser anbefales.

Lovlighet	
Vær oppmerksom på!	Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
	Det er fremlagt godkjent bruksendring på stue/ sov, kjøkken og bad ved opprinnelig godkjent garasje. I kjeller er det etablert soverom ved opprinnelig disp (benevnt som gang i bruksendring), dette rommet er ikke godkjent som rom for varig opphold.
	Det foreligger ikke tegninger av terrasse eller utvendig bod og deler av terreng i front er senket etter byggeåret.
	Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
	Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på utførte bruksendringer eller fra byggeåret. Selger opplyser at ferdigattest på bruksendringer er under utførelse.
	Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.
	Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
	På grunn av terrasse har rom benevnt som soverom i kjeller begrenset dagslys.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.6.2024	24.9.2024

Hjemmelshavere

Navn:	Geir Arnljot Høyem	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	--------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:

Espen Sivertsen

Telefon:

99244251

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Epost:

espen@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL

TAKST-
FORUM
TRONDALAG

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Sigrid Undsets veg 18B, 7023 Trondheim				
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	104	Bruksnr:	780
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1977 - Webmatrikkel				
Boligtype:	Bolig				

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater.
Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2010	Deler av drenering i front og gavlvegg mot stue i kjeller er fra 2010.	Nei
2010	Selger opplyser at utvendig kledning ble skiftet og etterisolert i samme forbindelse.	Nei
2010	Selger opplyser at alle vinduer foruten et vindu i underetasje fra 1975.	Nei
2010	Selger opplyser at deler av undertak ble skiftet i forbindelse med ny taktekking i 2010. Pipehatt er fra 1975.	Nei
2010	Skiftet takrenner og nedløp.	Nei
2015	Skiftet terrassebord til terrasse og skiftet terrasse ved inngangsparti og mot gavlvegg.	Nei
2015	Selger opplyser at bad ved opprinnelig garasje er fra 2015.	Nei
2010	Selger opplyser at bad i sokkel er fra 2010.	Nei
2015	Kjøkken ved opprinnelig garasje er fra 2015.	Nei
2010	Selger opplyser at kjøkken i sokkel er fra 2010.	Nei
	Hoveddel: Etablert nytt sikringsskap, selger opplyser at alt av opplegg foruten på kjøkken og bad er fra 2015. Opprinnelig garasje: Selger opplyser at opplegg er fra 2015. Sokkel: Selger opplyser at jordfeil automater ble skiftet 2012. Utover dette er opplegg av ukjent alder.	Nei

2020	Selger opplyser at varmepumpe ble etablert i 2020.	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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	208	208	0	0	63
Utvendig bod	23	0	23	0	0
Totalt m²	231	208	23	0	63

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	119	119	0	0	63
Kjeller	89	89	0	0	0
Totalt m²	208	208	0	0	63

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	119	115	4	Entrè, gang, 3 soverom, bad, kjøkken, stue. Hybel: Stue/ sov, kjøkken og bad.	Trapperom.
Kjeller	89	74	15	Gang, bad, gang, 2 soverom, stue/ kjøkken.	2 boder.
Totalt m²	208	189	19		

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	23	0	23	0	0

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod er ca 23m² og benevnt som BRA-e i areal oppsett.

Terrasse og rampe har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at drenering med fuksikring til deler av front og gavlvegg ble skiftet i 2010.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering	TG-2
Dreneringen/fuksikring fra byggeåret har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Deler av terreng rundt boligen skråner mot boligen og det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Videre ble det registrert fuktverdier i utlektede vegger i kjeller. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag, noe som kan være medvirkende årsak til registrerte forhold. Det kan likevel ikke utelukkes redusert funksjon på drenering fra byggeåret og ytterligere undersøkelser anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales justering av terreng som heller mot boligen for å sikre godt fall fra bygningen. Ytterligere undersøkelser av kjeller anbefales og tiltak vurderes deretter.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundamentTG-2	
Det registreres skade i grunnmur over vindu til kjellerstue og sprekk i grunnmur under terrasse mot opprinnelig garasje. Utvendig isolasjonsplater er ikke behandlet/ tildekket og fremstår i dag fritt eksponert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Støttemur: Utvendig kjellertrapp

Beskrivelse	
Det er etablert en utvendig kjellertrapp med støttemur. Alder er ukjent. Rekkverk ble etablert i 2024.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Som en konsekvens av dette registreres det fuktindikasjoner i gulv og nedre del av vegger.	
Ved hulltaking i bod ved kjellertrapp til hoveddel registreres det nedfuktet isolasjon og fukt i grunnmur. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Dette kombinert med nevnte kapillært opptrekk fra grunn kan være en medvirkende årsak til påviste fukt i vegg. Det gjøres oppmerksom på at det med bakgrunn i alder ikke kan utelukkes redusert funksjon på drenering fra byggeåret.	
Ved etablert hybel i kjeller registreres det fuktig inneklima. Bod ved gang i kjeller ble ikke kontrollert på av lagrede gjenstander.	
For å kartlegge fullstendig tilstand i bakenforliggende konstruksjoner til kjeller, må det foretas ytterligere undersøkelser noe som anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at panelvegger i bod mot front av boligen rives og at konstruksjonen kontrolleres med tanke på skader. Videre anbefales ytterligere undersøkelser av lukkede konstruksjoner til hele kjeller for å kartlegge tilstand. Tiltak vurderes deretter.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasser

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres skjevheter i terrasse samt pilarer. Selger har etter befaring etablert rekkverk til terrasse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak rundt fundament.	

6.6 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
1.etasje: Fastvindu og terrassedør er fra 2016, utover dette er vinduer datostemplet 2008 (skiftet 2010 iflg. selger).	
Underetasje: Vindu i kjellerbod er datostemplet 1975, utover dette er vinduer stemplet 2008 (skiftet 2010 iflg. selger)	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Terrassedør og enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer. Enkelte vinduer mangler beslag og vinduer på stue samt kjøkken til hybel mangler utvendig omramming.	
Kjellervindu fra 1975 i kjellerbod er punktert og utskiftning er påregnelig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring for at terrassedør og alle vinduer skal gå funksjonsfritt er påregnelig. Etablering av beslag og omramming hvor dette mangler anbefales, i den forbindelse anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for å kontrollere eventuelt inndriv ved manglende omramming.	
Punktert glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/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
Ingen skader eller vesentlige avvik ble registrert.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Isolasjon er ført helt ut mot raft og lufting er delvis begrenset. Under isolasjon mot hybel i 1.etasje registreres det manglende dampspørre og fuktmerker under etablert dampspørre. Selger opplyser at dette skyldes tidligere lekkasje fra tak, før tekking ble skiftet.	
Det er ikke etablert dampspørre mot innredet konstruksjon. Ved himling til stue registreres det synlige merker etter takbjelker, noe som blant annet kan skyldes kuldebro. Med bakgrunn i begrenset isolasjon samt dampspørre kan det ikke utelukkes kondensering i konstruksjon. For å kartlegge tilstand i lukket takkonstruksjon må det foretas åpninger, noe som ikke ble utørt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, loft og lukkede himlinger anbefales for å kartlegge tilstand. Tiltak vurderes deretter. Jevnlig tilsyn av kaldloft anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres stedvis utettheter i takrenner. Utover dette ble ingen synlige skader registrert.	
Selger opplyser at takrenner ble renset i 2024.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tetting av takrenner er påregnelig.	

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-2
Ingen tegn til svikt i konstruksjon ble registrert. Som nevnt under punkt loft er lufting til takkonstruksjon begrenset.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å sørge for at konstruksjon har tilstrekkelig lufting.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Metalplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at undertak samt lekter kun er skiftet lokalt og ikke skiftet til hele taket. Selger opplyser undertak består av eldre pappshingel. Takplater ble skiftet i	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Det gjøres oppmerksom på at undertak og pipebeslag er av eldre dato og har usikker restlevetid. Med bakgrunn i dette anbefales jevnlig tilsyn av taktekking.	
TG2 er satt på eldre undertak og bipebeslag med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold og jevnlig tilsyn av taktekking samt beslag anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

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-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca 40mm ved stue.	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales utført.	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe er slitt over tak og beslag er av eldre dato. Med bakgrunn i dette vil tiltak være påregnelig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.15 Kjøkken: Hoveddel

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det registreres slitasje samt svelling i kjøkkenfronter og missfarging i sokkel til kjøkken.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Tiltak vil være påregnelig.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Kjøkken: Kjeller

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
Utover noe slitte overflater ble ingen skader registrert.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Deksel til avtrekksvifte er løst og speil kan ikke åpnes tilstrekkelig. Tiltak er påregnelig.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Utbedring/ utskiftning av avtrekksvifte må påregnes.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.17 Kjøkken: Hybel (1.etg)

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-3
Det registreres lekkasje fra blandebatteri og tiltak er påregnelig.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utskiftning av blandebatteri må påregnes.	
Utbedringskostnader overflater og innredning	Under 10 000
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er fremlagt godkjent bruksendring på stue/ sov, kjøkken og bad ved opprinnelig godkjent garasje. I kjeller er det etablert soverom ved opprinnelig disp (benevnt som gang i bruksendring), dette rommet er ikke godkjent som rom for varig opphold.	
Det foreligger ikke tegninger av terrasse eller utvendig bod og deler av terreng i front er senket etter byggeåret.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på utførte bruksendringer eller fra byggeåret. Selger opplyser at ferdigattest på bruksendringer er under utførelse.	
Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
På grunn av terrasse har rom benevnt som soverom i kjeller begrenset dagslys.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Trapp: Kjellertrapp (hoveddel)

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet og håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er utført lokale utskiftninger i forbindelse med oppgradering av bad.	
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
Selger opplyser om kamera kontroll av utvendig avløp i 2022, etter tidligere spyling av avløp. Selger opplyser at det ikke ble registrert skader utover normal slitasje. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av eldre våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er foretatt lokale utskiftninger i forbindelse med oppgradering av våtrom. Deler av opplegg i boligen er av eldre/ ukjent alder.	
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-3
Ved hovedinntak i kjeller registreres fukt. Om dette skyldes drypplekkasje eller kondensering ble ikke stadfestet. Uavhengig av dette er det behov for tiltak.	
På grunn av påvist fukt og fare for eventuell ytterligere lekkasjer ble ikke stoppekran testet på befaringsdagen.	
Vannrør er av eldre dato og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak rundt hovedinntak er påregnelig. Utbedringskostnader er usikkert og må kartlegges etter ytterligere underøeklser, estimat er et forsiktig ca estimat på utbedringskostnader.	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.22 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk	TG-3
Det registreres åpen koblingsboks og åpent trekkør på loft. Det er ikke kjent om åpent trekkør er tilkoblet strøm.	
Selger opplyser at han er elektriker og at arbeider er utført som egeninnsats. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsesakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle tiltak vurderes deretter.	
Estimert utbedringskostnader gjelder ca pris for utvidet el- kontroll. Utbederingskostnader og behov for tiltak må vurderes etter utført el kontroll.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at varmepumpe ble etablert i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke utført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe fungerte på befaringsdagen.	

6.24 Varmtvannsbereder: Hoveddel

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2002	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.25 Varmtvannsbereder: Hybel (1.etasje)

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
Selger opplyser at bereder er fra 2015.	
Størrelse	
20 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
På grunn av lagrede gjenstander i kjøkkenbenk ble ikke varmtvannsbereder tilstrekkelig kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales.	

6.26 Varmtvannsbereder: Gang (kjeller)

Plassering bereder	
Gang	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Fabrikasjonskilt til bereder var ikke synlig og varmtvannsbereder er av ukjent alder.	
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det registreres som nevnt fuktig inneklima i kjeller. Årsak kan blant annet høy luftfuktighet som følger av tørking av klær og begrenset ventilasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales etablere tilstrekkelig ventilering av kjeller.	

6.28 Våtrom: Bad (hoveddel)

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Det registreres skade i gulvflis ved sluk, riss i flisgfuger mot yttervegg og stedvis bom i gulvflis.	
Videre registreres det avskalling i listverk til vindu og noe svelling i maling til himlingsplate ved luftelyre.	
Ved hulltaking fra kjøkken mot dusj ble det ikke registrert noen skader eller fuktavvik. Men bakgrunn i registrerte forhold kan det ikke utelukkes skade i bakenforliggende konstruksjoner og oppgradering vil være påregnelig.	
Anbefalte tiltak	
I forbindelse med oppgradering anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner for å kartlegge omfang.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.29 Våtrom: Bad kjeller

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Det registreres blant annet skader i flis, svertesopp i fuger og fuktskade i vegg mot gang.	
Selger opplyser at det er skjøtet et kobberør under gulvstøp, hvor det kan ha oppstått lekkasje.	
Badet må oppgraderes og det ble som nevnt registrert fuktskader.	

Anbefalte tiltak	
I forbindelse med oppgradering anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang i bakenforliggende konstruksjoner til bad og tilliggende konstruksjoner.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.30 Våtrom: Bad hybel

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2015.	
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres stedvis "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og svertesopp i silikonfuger på bad.	
Ved en nivellering måles det fall mot sluk. Ved en vanntest registreres det vannansamling utenfor sluk og bruksvann ledes ikke direkte til sluk. Med bakgrunn i dette vil svabring være påregnelig.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
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?	Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres at det er etablert flere lag med klemminger i sluk. Dette er ikke en preakseptert løsning og utførelser rundt eventuell mansjett er ukjent.	
TG2 er satt med bakgrunn usikker tetting i overgang gulv/ sluk.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Videre anbefales jevnlig rengjøring av sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant og klosett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det ble foretatt hulltaking i vegg fra kjøkken. Undersøkelser viser ingen tegn til fukt eller skader. Det gjøres oppmerksom på at dusj er mot yttervegg og konstruksjon i dette området ble ikke kontrollert.	

Dokumentasjon

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

6.31 Øvrig: Bod og gang med opplegg for vaskemaskin

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg for vaskemaskin og sluk i kjellerbod til hoveddel og i kjellergang.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert membran og rommene opprettholder ikke krav til vaskerom.	
Ved gang i kjeller ble det som nevnt registrert fuktskade i vegg mot bad og fukt ved vanninntak. Det registreres fuktskade i nedre del av veggplater mot kjellerbod ved vanninntak. Med bakgrunn i nevnte forhold vil oppgradering være påregnelig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i fuktskader i vegger vil tiltak være påregnelig. Hvis kjellerbod og gang skal benyttes som vaskerom å oppgradering være påregnelig.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.32 Øvrig: Utvendig bod

Beskrivelse	
Det er etablert en eldre frittstående utvendig bod.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Det registreres blant annet skade i takrenne, slitasje i panel og fuktmerker i undertak. Tilstand under etablert terrassebord og fundamentering ble ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasjegrad vil tiltak vil være påregnelig.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.33 Kryp kjeller

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

6.34 Toalettrom

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

6.35 Vannbåren varme

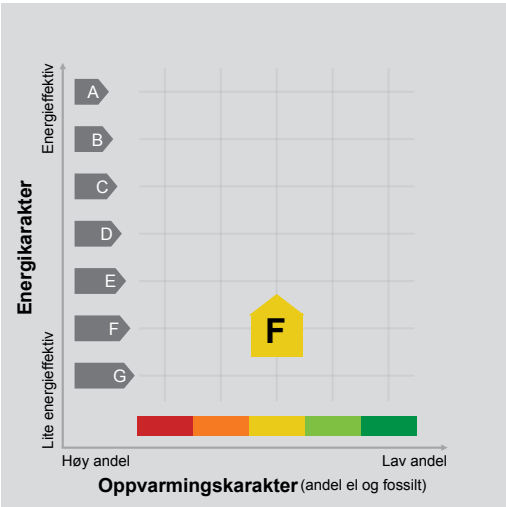
Tilgjengelighet

Ikke relevant



ENERGIATTEST

Adresse	Sigrid Undsets veg 18B
Postnummer	7023
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	780
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182386944
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-28605
Dato	22.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 22 000 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:

22 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Montere urbryter på motorvarmer

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

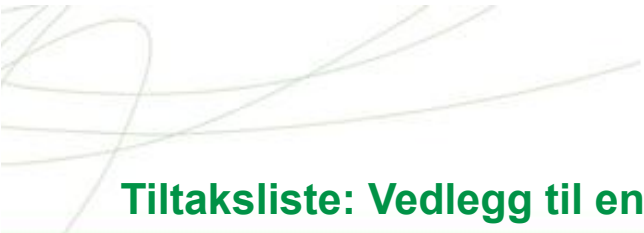
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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 vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.



KONTRAKT VED LEIE AV BOLIG



Husleieloven regulerer sammen med denne leiekontrakten leietakerens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet.

Husleielovens ufravikelige regler går foran avtalte vilkår.

Det skal skrives leiekontrakt hvis en av partene krever det.

For denne leiekontrakten gjelder Lov om husleie av 26.3.1999 (Husleieloven). Husleieloven kan i sin helhet lastes ned fra Lovdata (www.lovdata.no) eller kjøpes i bokhandelen. Mer info om husleie finnes også på forbrukerradet.no

1. PARTENE I AVTALEN

Utleier

Navn: Geir Høyem
Adresse: Sigrid undsets v 18b
Telefon: 92488884 Fødselsdato/org.nr.: 290868
E-post: geirh99@hotmail.com

Utleiers fullmektig

Navn:
Adresse:
Telefon: Fødselsdato:
E-post:

Leietaker

Navn:
Adresse: Sigrid undsets v 18b
Telefon: Fødselsdato:
E-post:

Leietaker 2 / fullmektig

Navn:
Adresse:
Telefon: Fødselsdato:
E-post:

2. EIENDOMMEN

Adresse: Sigrid undsets v 18b
Gnr: Bnr: Snr: Leilighet nr. sokkel
Kommune: 7023 Trondheim

3. LEIEAVTALEN GJELDER

Kryss av for ett alternativ

- A ☐ Hus eller leilighet
- B ☒ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
- C ☐ Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig.
*Leietaker har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.
Se husleielovens §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.*
- D ☐ Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.
Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.
- E ☐ Annet (spesifiser):

Antall rom: 3 Kjøkken ☒ Bad ☒ Antall boder 1 Antall parkeringsplasser 1

Husrommet leies ut: Umøblert ☒ Møblert ☐ Inventarliste vedlagt ☐

Spesielle forhold:

4. AVTALT HUSLEIE

Avtalt husleie er kroner 11000 pr. måned.

Leien betales forskuddsvis den 1 hver måned

Leien betales til kontonummer: i DNB

Strøm og oppvarming

- ☐ Strøm og oppvarming er inkludert i husleien
- ☐ Strøm og oppvarming betales i tillegg til husleien.
Det beregnes et forskudd på kr pr måned, som forfaller sammen med husleien.
Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgiftene til strøm og oppvarming.
- ☒ Strøm og oppvarming er ikke inkludert i husleien.
Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, og da fra 15.okt

Vann- og avløpsavgifter

- ☒ Vann- og avløpsavgifter er inkludert i husleien
- ☐ Vann- og avløpsavgifter beregnes etter målt forbruk, og det avtales at disse betales i tillegg til husleien.
Det beregnes et forskudd på kr pr måned, som forfaller sammen med husleien.
Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgiftene til vann og avløp.

Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.

5. LEIEFORHOLDETS FORM OG VARIGHET

Kryss av for A eller B og fyll ut innenfor aktuelle ramme.

A

☒

Tidsubestemt avtale

Leieforholdet starter den 15.okt kl 12:00 og løper til det blir sagt opp av en av partene.

Oppsigelsesfristen skal være 1 måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned.

B

☐

Tidsbestemt avtale

Leieforholdet starter den: kl og opphører uten oppsigelse den kl

En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jfr. punkt 3 B) kan minstetiden være 1 år.

Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år, jfr punkt 3 D.

Velg ett alternativ

☐ Avtalen kan ikke sies opp av noen av partene i den avtalte leieperioden.

☐ I den avtalte leieperioden har partene avtalt en gjensidig oppsigelsesrett.

Oppsigelsesfristen skal være måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned.

Det kan avtales kortere leietid enn lovens minimum på henholdsvis 3 eller 1 år dersom:

a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller

b) utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensingen.

NB! Begrunnelsen må oppgis skriftlig, ellers kan ikke utleier påberope seg annen tidsavgrensning enn den loven tillater.

Det avtales kortere leietid enn lovens minimum på 3 eller 1 år.

Begrunnelsen for dette:

Velg ett alternativ

☐ Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv eller andre som tilhører utleiers husstand, spesifiser:

☐ Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensingen, spesifiser:

Side 4

6. DEPOSITUM/GARANTI KAN MAKSIMALT VÆRE PÅ 6 MNDRS LEIE.

Leier skal som sikkerhet for skyldig leie, skader på rommet eller inventaret, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen

☐ betale depositum på kr: Beløpet settes på depositumskonto i på kontonummer Utleier dekker omkostninger til opprettelse av slik konto.

☐ stille garanti på kr: Garantierklæring utstedt av vedlegges avtalen.

7. ORDENSREGLER

Leieren må behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med avtalen. Leieren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Er dyrehold tillatt? ☒ NEI ☐ JA Hvilke?

Er røyking innendørs tillatt? ☒ NEI ☐ JA

Andre forhold, spesifiser:

Utendørs røyking bør ikke foregå i trappoppgang da det er soverom rett over denne.

8. UTKASTELSE OG SÆRLIG TVANGSGRUNNLAG

Leieren godtar at utkastning (tvangssfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. samme lovs § 13-2, 3. ledd (a). Det skal i var-selet framgå at utkastning vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastning kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr § 13-2, 3. ledd (b) i tvangs-fulbyrdsesloven.

9. PARTENE HAR SÆRSKILT AVTALT FØLGENDE

Side 5

96 SIGRID UNDSETS VEG 18B

PROAKTIV.NO 97

10. DIVERSE

Leieavtalen er utferdiget med 0..... vedlegg og er underskrevet i 2..... eksemplarer

Andre forhold

Trådløs bredbånd: Local_9c - passord:5462667161

Riks tv: Utlevert et riks tv kort med kortholder, som skal leveres tilbake ved fraflytting. Leietaker er selv ansvarlig for å anskaffe seg antenne

Pga av lydisolering er dette ikke ønskelig at det monteres noe i tak

11. UNDERSKRIFTER

Sted og dato: Trondheim 16.10.13 *Trondheim 20/10-13*

Utleier Geir Høyem Leietaker [redacted]


Signatur utleier


Signatur leietaker

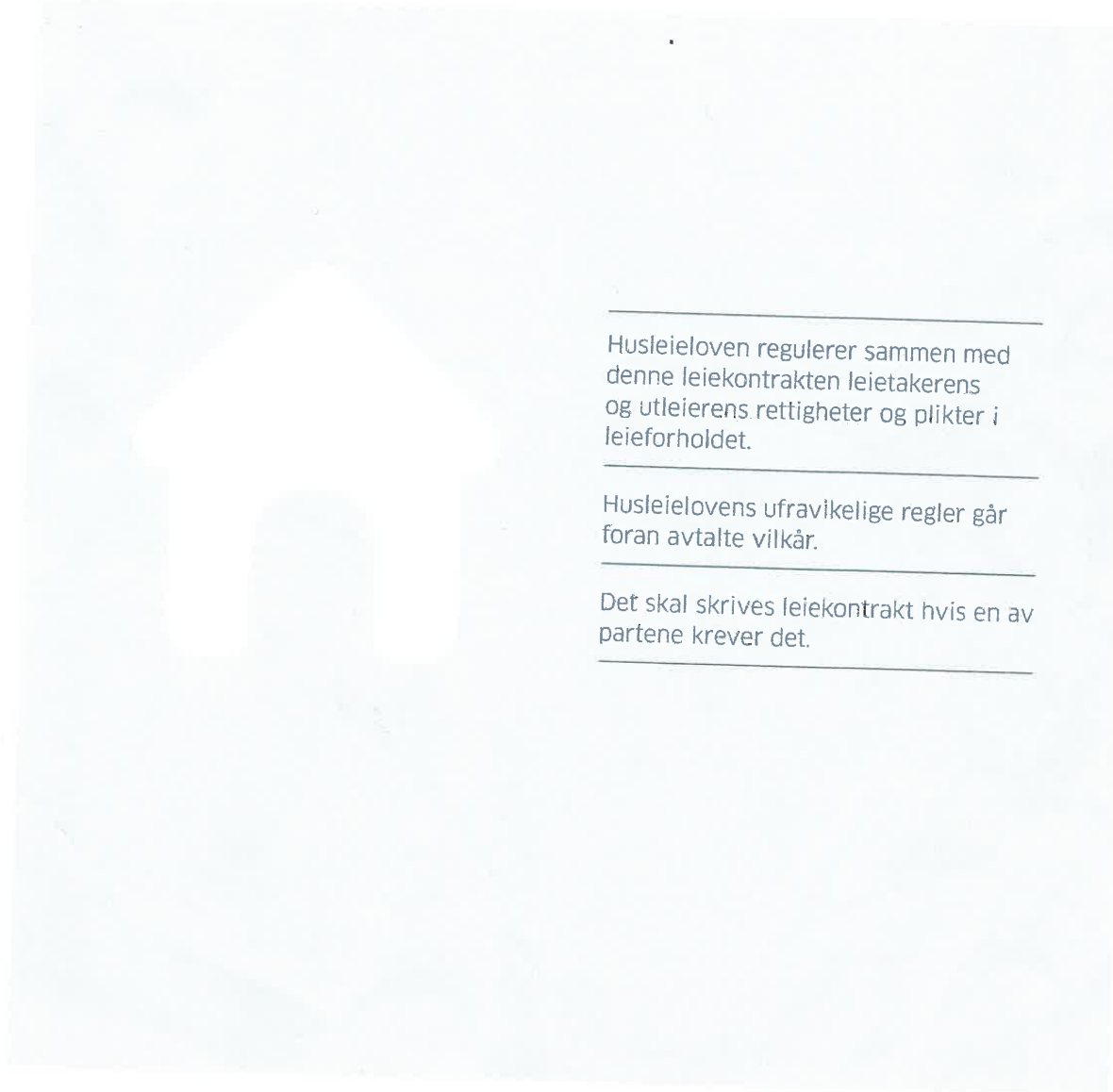
forbrukerradet.no
Forbrukerrådet The Consumer Council of Norway
Postadresse: Postboks 463 Sentrum, NO-0105 Oslo
E-post: post@forbrukerradet.no
Publikumstelefon: 03737 Sentralbord: 23 40 05 00

Forbrukerrådets øvrige kontraktsformularer kan lastes ned fra <http://forbrukerradet.no>
© Forbrukerrådet





KONTRAKT
VED LEIE AV BOLIG



Husleieloven regulerer sammen med denne leiekontrakten leietakerens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet.

Husleielovens ufravikelige regler går foran avtalte vilkår.

Det skal skrives leiekontrakt hvis en av partene krever det.

For denne leiekontrakten gjelder Lov om husleie av 26.3.1999 (Husleieloven). Husleieloven kan i sin helhet lastes ned fra Lovdata (www.lovdata.no) eller kjøpes i bokhandelen. Mer info om husleie finnes også på forbrukerradet.no

16	Oppsigelse	Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel (pkt. 4 B) eller egen bolig (pkt. 4 C), har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.
17	Flytteoppfordring	Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.
18	Leiers avtalebrudd. Utkastelsesklausul	A. Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres. B. Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdsloven. Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold. En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører idet utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.
19	Leieforholdets opphør	Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre. Fast inventar, ledninger o.l. som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør. Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører. Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro. Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.
20	Tinglysing	Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.
21	Forsikring	Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Dersom leier velger å benytte sin forsikring etter at det er inntruffet begivenhet som forsikringen dekker, skal også mulig skade på eiendommen medtas i den grad forsikringen dekker det (se pkt. 12).



20. utgave 6/17

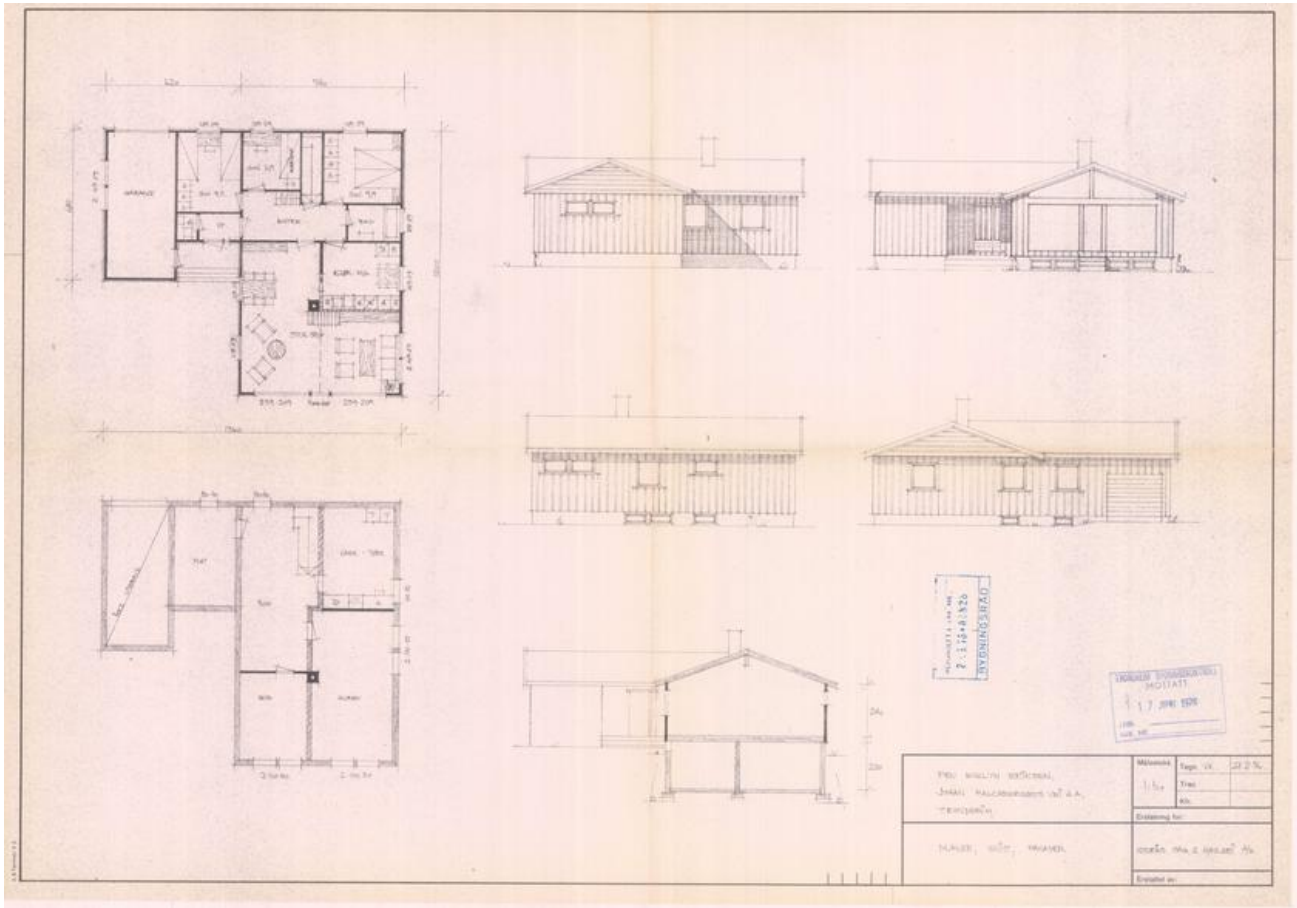
Husierernes Landsforbunds leiekontrakt for bolig. Ettertrykk forbudt. Dette er side 3 av 4.

22	Sikkerhet	(stryk det som ikke passer) OBS: Kontoen må være i den bank som mottar leien (stryk det som ikke passer) Leier skal/skal ikke deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet skal endres i takt med endringer i leien. Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien. Utleier kan anvise i hvilken bank depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier forplikter seg på samme vilkår til å medvirke til å flytte depositumet til annen bank, dersom utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leier kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken – etter krav fra utleier – med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken. A. Avtalt depositumsbeløp er kr 0 kroner konto nr. B. Leier skal/skal ikke stille garanti med samme formål som depositum, og som sammen med depositum ikke må overstige summen av seks måneders husleie. Garantien skal være gyldig i hele leietiden + 3 måneder og den skal være uoppsigelig fra garantistens side. Garantien er på kr kroner garanti nr. Leieavtalen er ikke bindende for utleier før avtalt depositum/garanti foreligger. Dette gjelder ikke hvis leier har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5. Ved brudd på denne bestemmelse er den som har inngått avtalen som «leier» ansvarlig for å dekke utleiers utgifter og tap ved kontraktsbruddet, herunder mulig leietap i den avtalte leieperiode.
23	Fraflytting	I de siste 1 måneder av leieforholdet plikter leier å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere av eiendommen adgang til å besiktige boligen hver dag (og dag) fra kl til kl
24	Særlige bestemmelser	
25	Varsel til sosialtjenesten	Hvis det skulle oppstå grunnlag for å begjære utkastelse fra husrommet (fravikelse), kan utleier sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. Leier kan reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten, ved å sette kryss her: ☐
26	Nøkler	Ved innflytning får leier utlevert følgende nøkler: 2 nøkler til boenhet
27	Sted og dato	Trondheim 29.08.19
28	Underskrifter	UtleierLeier  NAVNENE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER.



20. utgave 6/17

Husierernes Landsforbunds leiekontrakt for bolig. Ettertrykk forbudt. Dette er side 4 av 4.





TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-24/82209-5

Geir Arnljot Høyem

Sigrid Undsets Veg 18 B
7023 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Josefine Harang	BYGG-24/82209		21.08.2024
	oppgis ved alle henvendelser		



Sigrid Undsets veg 18 B, godkjent bruksendring fra garasje til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	104/780/0/0
Bygningsnummer:	182386944
Innsender:	PACTA EIENDOM AS
Hjemmelshaver:	Geir Arnljot Høyem
Tiltakshaver:	Geir Arnljot Høyem

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Næverdal Byutviklingsdirektør	Josefine Harang saksbehandler
--	----------------------------------

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: PACTA EIENDOM AS

Postadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no		
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret		

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-24/82209	Dato 21.08.2024
--	-----------------------------	--------------------

Side 2

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 22.07.2024. Søknaden er komplettert 15.08.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Situasjonsplan 22.07.2024, plan- snitt- og fasadetegninger fra arkiv 22.07.2024 og plantegning 15.08.2024.

Søknaden gjelder:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
- Fasadeendring

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som Boligbebyggelse - Nåværende.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r1161l – Endret regulering for deler av eiendommene Rydningen, Kystad Nedre, Kystadheim mfl. endelig vedtatt 27.02.1973.

Eiendommen er regulert til Område for småhus og rekkehus.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnnett o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer

Naboer har ikke blitt varslet. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet

Tiltakshaver ønsker å bruke en garasje til stue, kjøkken og bad. Garasjedøren blir erstattet av en ny dør, og det blir satt inn et nytt vindu i det som blir innredet som kjøkken. Figur 1 viser sist godkjente plantegning og figur 2 viser ny plantegning.

Dokumentnr.: BYGG-24/82209-5



Figur 1: Sist godkjente plantegning.

Figur 2: Ny plantegning.

Sigrud Undsets vei 18b er bygget i 1976 med 1 etasje og sokkel. I følge kulturminnekartet har ikke byggverket en kulturminneverdi. Det er blitt oppført en frittstående garasje sør-vest på eiendommen. Bruksendringen fører ikke til opprettelsen av en ny boenhet, ettersom det er en intern gjennomgang til hoveddelen av huset (figur 2).

Byggesakskontoret forutsetter at tiltaket utføres i henhold til krav gitt i byggt teknisk forskrift (TEK17).

Vurdering/begrunnelse

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

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:

Dokumentnr.: BYGG-24/82209-5

§ 3-8 Mindre tiltak på bebygd eiendom - bruksendring utenfor hensynssone - areal inntil 50 m²

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

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m², jf. [forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7](#). Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for [veg, vann og avløp](#).

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

Dokumentnr.: BYGG-24/82209-5

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-24/82209	21.08.2024

Side 5

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.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. 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

Dokumentnr.: BYGG-24/82209-5



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-24/82212-4

Geir Arnljot Høyem

Sigrid Undsets Veg 18 B
7023 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Josefine Harang	BYGG-24/82212	oppgis ved alle henvendelser	12.08.2024

Sigrid Undsets veg 18B, godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom	
(gnr/bnr/fnr/snr):	104/780/0/0
Bygningsnummer:	182386944
Innsender:	PACTA EIENDOM AS
Hjemmelshaver:	Geir Arnljot Høyem
Tiltakshaver:	Geir Arnljot Høyem

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Josefine Harang
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: PACTA EIENDOM AS

Postadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE	+47 72542500	NO 989 091 565
Byggesakskontoret		
Postboks 2300 Torgarden		
7004 Trondheim		
	E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no	
	Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret	

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-24/82212	Dato 12.08.2024
--	-----------------------------	--------------------

Side 2

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 22.07.2024. Søknaden er komplettert 22.07.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
- Fasadeendring

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som Boligbebyggelse - Nåværende.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r11611 – Endret regulering for deler av eiendommene Rydningen, Kystad Nedre, Kystadheim mfl. endelig vedtatt 27.02.1973. Eiendommen er regulert til Område for småhus og rekkehus.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnnett o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer

Naboer har ikke blitt varslet. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

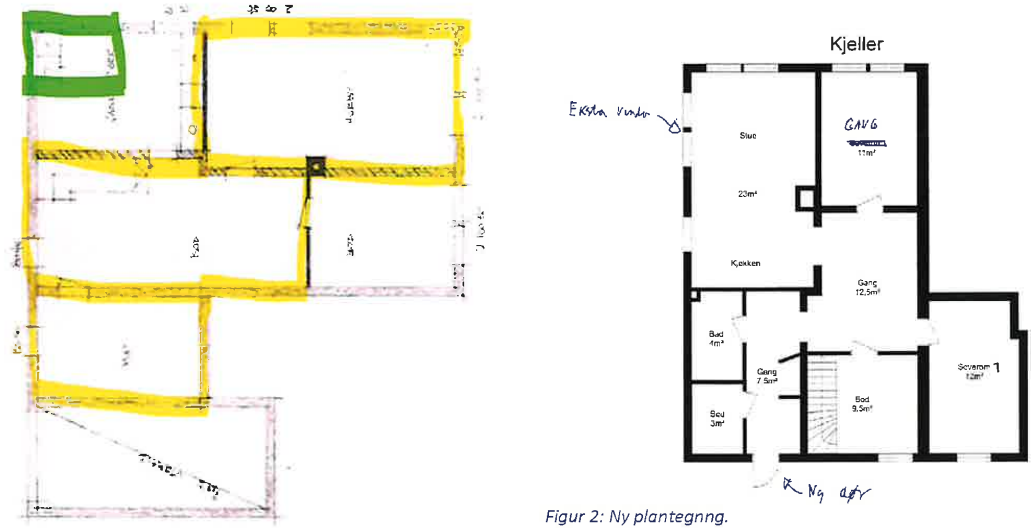
Byggeprosjektet

Tiltakshaver ønsker å bruke en matbod til soverom, et hobbyrom til stue/kjøkken og et vaskerom og bod til henholdsvis bad, gang og bod. Figur 1 viser sist godkjente plantegning og figur 2 viser ny plantegning. Det søkes også om fasadeendring for innsetting av et nytt vindu og en ny dør der det tidligere var et vindu.

Dokumentnr.: BYGG-24/82212-4

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-24/82212	Dato 12.08.2024
--	-----------------------------	--------------------

Side 3



Figur 1: Sist godkjente plantegning. Omriss i gult viser arealet som brukes fra tilleggsdel til hoveddel. Grønt omriss viser areal som brukes fra hoveddel til tilleggsdel.

Vaskerom regnes som hoveddel, arealet markert med grønn (figur 1) brukes fra hoveddel til tilleggsdel. En gang blir regnet som hoveddel når den er plassert mellom oppholdsrom. Det vil si at det rommet som er markert som «gang» i figur 3 ikke fungerer som areal mellom oppholdsrom, og kan derfor ikke regnes som hoveddel. Det rommet kan ikke benyttes til varig opphold på grunn av utragende veranda i 1. etasje. Det presiseres at arealet ikke brukes fra tilleggsdel til hoveddel.

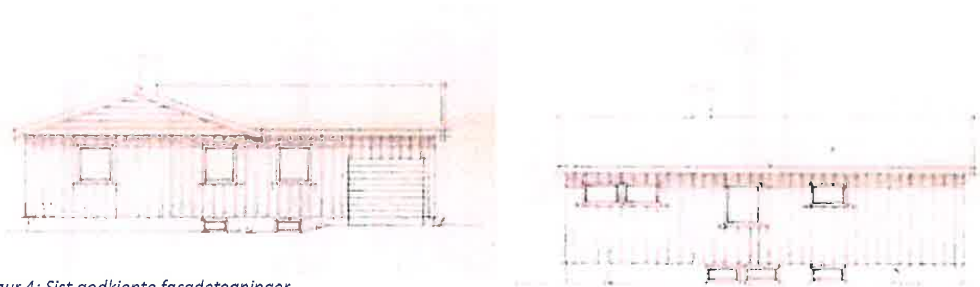


Figur 3: Gangareal markert med gult omriss regnes som hoveddel, mens areal markert i grønn regnes som tilleggsdel.

Sigrd Undsets vei 18b er bygget i 1976 i 1. etasje og sokkel. I følge kulturminnekartet har ikke bygget en kulturminneverdi.

Dokumentnr.: BYGG-24/82212-4

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato	Side 4
Byggesakskontoret	BYGG-24/82212	12.08.2024	



Figur 4: Sist godkjente fasadetegninger.

Flyfoto viser at det har blitt bygget en trapp ned til dør i sokkel, og at det er anlagt lysgarv til det nye vinduet. På grunn av husets plassering i terrenget er fasadeendringen forholdsvis liten, og endrer ikke byggets karakter i vesentlig grad.

Byggesakskontoret forutsetter at krav i byggt teknisk forskrift (TEK 17) blir ivaretatt.

Vurdering/begrunnelse

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

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:

§ 3-8 Mindre tiltak på bebygd eiendom - bruksendring utenfor hensynssone - areal inntil 50 m²

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

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m², jf. [forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7](#).

Dokumentnr.: BYGG-24/82212-4

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato	Side 5
Byggesakskontoret	BYGG-24/82212	12.08.2024	

Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for [veg, vann og avløp](#).

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

Dokumentnr.: BYGG-24/82212-4

163.8.99fa0616-5b54-4dc7-a04e-67fcd0ea23-322934#1278

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-24/82212	Dato 12.08.2024
--	-----------------------------	--------------------

Side 6

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. 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.

Dokumentnr.: BYGG-24/82212-4

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



[Les mer om Boligkjøperpakken](#)

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Sigrid Undsets veg 18B, 7023 Trondheim. Gnr. 104, bnr. 780, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 79240213
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94 00 59 99, e-post: Km@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 annonse visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
E-post: trondheim@handelsbanken.no
Tlf. 73 83 30 00

Handelsbanken
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL



proaktiv.no



Kristoffer Menne

Avd. leder nybygg / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
94 00 59 99
Km@proaktiv.no

PROAKTIV

proaktiv trondheim sentrum

Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, 73 99 22 55, Trondheim@proaktiv.no