

PROAKTIV



NYGÅRDSVEGEN 8C



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



NIDARVOLL

Innholdsrik familiebolig på hele 243 kvm BRA. Gode sol- og utsiktsforhold. Kort veg til skole og barnehager. Utleid del.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nygårdsvegen 8C, 7037
TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 71, bnr. 30, i Trondheim
kommune

Prisantydning: 6.300.000,-

Omkostninger: 158.590,-

Totalpris: 6.458.590,-

Kommunale avgifter: 20.000,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1954

Rom/soverom: 4/3

BRA: 243 m²

BRA-i: 243 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser
på eiendommen.
I tillegg er det en rett til å parkere på
nedsiden av eiendommen / ved
oppkjørselen. Retten er på gnr 71 bnr 184.

Tomt: 503.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	22	68
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Kjerneinformasjon
73	116	122	127
Vedlegg	Div byggetegninger	Reguleringsplan	Kart kommuneplan
128	140		
Tinglyste erklæringer	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Proaktiv er veldig imøtekomende og har meget god kunnskap om boligsalg. Vi opplevde at våre interesser ble tatt godt vare på.

Elin Grande

En sjelden seriøs og ryddig opplevelse ved kjøp av bolig - hvor det meste av årsaken var en svært dedikert og positivt fremoverbøyd megler (Jonas hos Proaktiv). En totalopplevelse som - ifht kjøpsprosessen - leverte ut over forventningene hele veien! Anbefales lett og ærlig til hvem som helst som står i posisjon til å velge tjenester fra en megler

Ronny Raet

Jeg opplevde Proaktiv som svært engasjerte, profesjonelle og målrettede og fikk god personlig oppfølging ved salg av min bolig i et sviktende marked. Har også funnet drømmeboligen gjennom samme megler og har dermed opplevd Proa både som selger og kjøper. Kan bare anbefales!

Tor Helge Borthen

Megler ga et usedvanlig godt inntrykk på befaring sammenlignet med andre aktører vi hadde kontakt med. Han fulgte opp førsteinntrykket med å vie stor oppmerksomhet til vårt boligsalg som resulterte i pris-rekord i sameiet vårt. Godt og gjennomført salgsprospekt og god oppfølging før, under og etter visning. Anbefales på det sterkeste!

Kim Moe-Kristiansen

Hurtig og profesjonell gjennomføring av salgsprosess. Megler var "på" fra første sekund, og sørget hele tiden for å holde oss informerte og oppdaterte.

Nils Morten Wentzel

Her blir du godt tatt imot og godt tatt vare på under hele prosessen. Megler i en klasse for seg selv. Hele prosessen gikk knirkefritt og kunne ikke være mere fornøyd.

Tore Moldal

Meget godt fornøyd med megler og selskap. Kan anbefales til alle. Du betaler noe ekstra men opplever å få igjen kvalitet.

Ingebrigt Håpnes

Alltid tilgjengelig og behjelpelig, bare positive opplevelser med megleren. Virkelig seriøs behandling fra første møtet. Proff fotograf og interiørkonsulent gjorde også opplevelsen av salgsprosessen veldig bra. Anbefales !!!!

Eva Anita Thorgård

For meg handler boligsalg mye om trygghet (salgsgaranti og autoriserte eiendomsmeglere med tid til min bolig), god oppfølging, personlig match, respekt/tålmodighet for ulike følelser i prosessen, godt samarbeid og selvfølgelig et bra sluttresultat. Alt dette fikk jeg hos Jonas Toftemo i Proa. Fikk i tillegg god hjelp i søken/kjøp av ny bolig. Veldig fornøyd og anbefales varmt.

Cathrine E. Vold

Jonas endret vårt syn på Proaktiv! Vi var i utgangspunktet skeptisk ut i fra det vi hadde hørt tidligere, men de snudde oss etter en time samtale på befaring. Vi betalte heller litt mer for å få et perfekt resultat. Jonas har hjulpet oss gjennom mye da det også ble oppdaget feil og mangler i løpet av salgsprosessen. Jeg er ikke i tvil hvem jeg skal velge en annen gang det evt blir snakk om huskjøp eller salg! Meget profesjonell.

Camilla H. Røskaft

”

"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."

Megler: **Jonas Toftemo**



Jonas Toftemo
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 905 02 004
E-post: jt@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon:
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

EN NY HVERDAG

Jonas Toftemo er født og oppvokst på Dovre, nord i Gudbrandsdalen. Han har bodd i Trondheim siden 2005 og bor nå på Melhus. Jonas er en serviceinnstilt, ansvarsfull og løsningsorientert megler med høy arbeidskapasitet og glimt i øyet.

Jonas har erfaring med salg av leiligheter, eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, tomtesalg, nybygg og småbruk. Jonas har et kompromissløst fokus på kvalitet og kundeoppfølging. For ham handler det om å ha det beste materiellet, de beste metodene og den rette motivasjonen. Det er dette som skaper de beste resultatene for kundene

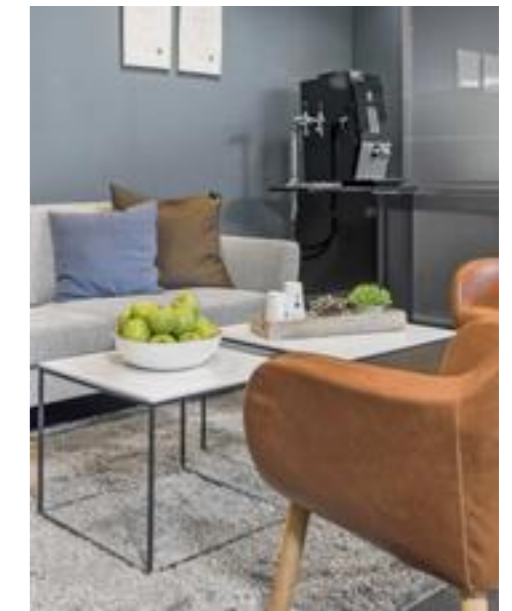
Eiendomsmegler **Jonas Toftemo**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Heimdal

Beliggenhet

Vårt kontorlokale ligger sentralt til i Heimdal sentrum. Gratis kundeparkering.

Heimdal

Søbstadvegen 1a, Heimdal
Tlf.: +47 72 59 92 40
E-post: heimdal@proa.no

Vi er syv engasjerte og erfarne medarbeidere som har ett felles, overordnet mål; Fornøyde kunder. En vellykket bolighandel krever tid, kunnskap og engasjement.

Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne var med på 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.

Vi i Proaktiv Eiendomsmegling på Heimdal stiller høye krav til hvordan vi presenterer din bolig. Vi benytter profesjonell boligfotograf. Fotografen kommer i etterkant av at du har hatt en

vederlagsfri rådgivningstime med vår dyktige boligstylist. I tillegg får du hos oss en megler som aktivt gir råd og anbefalinger under salgsprosessen.

Vår markedsføring er svært omfattende og vi er stolte av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter. Flinker mennesker med det beste materialet, de beste metodene, den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Så dersom du vurderer å selge bolig, vil det lønne seg å høre med oss.

Velkommen. Vi gleder oss til å høre fra deg.



NIDARVOLL

Kommune: Trondheim / Område: Nidarvoll

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

Boligen ligger i et boligområde med hovedsakelig eneboliger og småhusbebyggelse. Nabolaget karakteriseres som rolig og familievennlig der man er skjermet for gjennomgangstrafikk. Fra boligen tar det ca. 5-10 minutter til dagligvarebutikkene Rema 1000, Coop Extra Nidarvoll og Bunnpris gourmet. I nærheten ligger også NardoCenteret innenfor 15 minutters gange. Her finnes dagligvarebutikken Coop Mega med ferskvaredisker og post-i-butikk, samt kiosk, apotek, blomsterbutikk, bakeri, frisør, spisested og legesenter.

Nærområdet byr også på et godt kollektivtilbud. I nær omkrets til boligen er det etablert flere bussholdeplasser hvor det både på morgenen og ettermiddager passerer busser hvert 10. minutt. Det er kun 400 meter til holdeplassen Nygård hvor buss nr. 24 mot Trondheim S har avgang hvert 20. minutt.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Dalsaunevegen Linje 10, 73, 74, 103, 112	6 min 🚶 0.5 km
🚗 Selsbakk Linje R60	6 min 🚗 3 km
🚗 Breidablikk Linje 9	8 min 🚗 4.1 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 🚗 5.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nidarvoll Post i butikk	9 min 🚶 0.7 km
Rema 1000 Nidarvoll Søndagsåpent	9 min 🚶 0.7 km

VARER/TJENESTER

📦 Nardo centeret	17 min 🚶
🏪 Boots apotek Nardo	17 min 🚶

SPORT

🏫 Nidarvoll skole Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp...	6 min 🚶 0.5 km
🏫 Sunnland skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏊 3T-Sluppen	15 min 🚶
🏊 3T-Fossegrenda	15 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge St1 Bilbyn	9 min 🚶
-----------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Boligen ligger i umiddelbar nærhet til både Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole. Det er en trygg skolevei, som tar omkring 10 minutter da begge skolene ligger innenfor 900 meter fra boligen

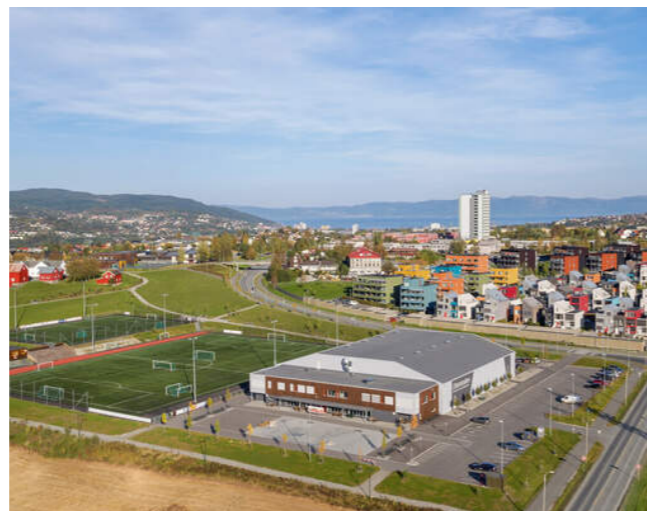
Bebyggelse

Nærområdet består hovedsakelig av enebolig, tomanns bolig og småhusbebyggelse.

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

Adkomst




Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



SKOLER

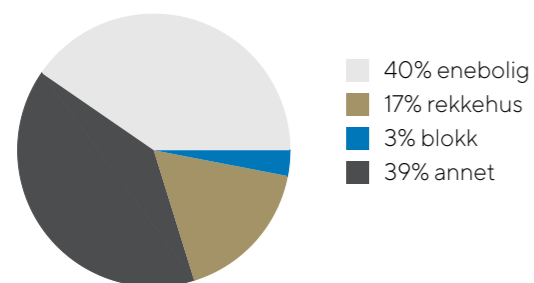
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 455 elever, 27 klasser	6 min  0.5 km
Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	16 min  1.4 km
Utleira skole (1-7 kl.) 495 elever, 27 klasser	18 min  1.5 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	6 min  0.5 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	22 min  1.9 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	9 min  4.4 km
Bybroen videregående skole 210 elever	9 min  4.6 km

BARNEHAGER

Sunnland barnehage (1-6 år) 54 barn	8 min  0.7 km
Nidarvoll barnehage (1-5 år) 79 barn	10 min  0.8 km
Motbakken barnehage (0-2 år) 15 barn	14 min  1.1 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL NYGÅRDSVEGEN 8C

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Biloppstillingsplasser på eiendommen.
I tillegg er det en rett til å parkere på nedsiden av eiendommen / ved oppkjørselen. Retten er på gnr 71 bnr 184.

Tomtestørrelse

503 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

2-mannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i beting, betonghulstein og pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i treverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Tommy Sandersen (befaringsdato: Fredag, 5. juni 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 60 kvm

Total BRA: 60 kvm

1. etasje

BRA-i: 98 kvm

Total BRA: 98 kvm

2. etasje

BRA-i: 85 kvm

Total BRA: 85 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 18 kvm

2. etasje: 9 kvm

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Benevnt kjellerstue/TV-rom og kontor/trimrom tilfredsstiller ikke krav til dagslys og rømning etter dagens bruk. Det bemerkes samtidig at avstand fra gulv og opp til etablerte rømningsvinduer på soverom i kjeller, ikke tilfredsstiller veiledning til forskrift. Det registreres lav takhøyde på soverom, Kjellerstue/TV-rom og kontor/trimrom. Er målt itl ca 2,12 m. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med byggemeldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv,

registreres bruksendringer, tilbygg og ny oppdeling av areal som er av søknadspliktig karakter og som ikke er omsøkt. Dette omhandler byggemeldt bodarealer, disponibelt areal og vaskerom i kjeller som er i bruk som "rom for varig opphold". Bad i kjeller er etablert i byggemeldt blindrom/krypkjeller. Benevnt kjellerstue/TV-rom og kontor/trimrom tilfredsstiller ikke krav til dagslys og rømning etter dagens bruk. Det bemerkes samtidig at avstand fra gulv og opp til etablerte rømningsvinduer på soverom i kjeller, ikke tilfredsstiller veiledning til forskrift. Tilbygget inngangsparti med soverom er ikke registrert i kommunalt arkiv. Nygårdsvegen 8B er tildelt areal fra kjeller og 1.etasje, nabo i nummer 8B har tinglyst bruksrett til disse arealene da nummer 8B sine rom ligger inne på 8C sin tomt. Forholdet utløser dagens forskriftskrav til lyd og brann skille mellom brannceller/boenheter. De ovennevnte registrerte avvik er søknadspliktige tiltak. Megler har ikke mottatt informasjon fra kommunen om at tiltakene er byggemeldt. Kjøper overtar ansvar, risiko og kostnad for dette. 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.

Rombenevneelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Rom benevnt som lukket blindrom er medregnet i boligens BRA. Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



**Standard**

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 28 stk. TG2 og 3 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Renner og nedløp: Tilbygd stue.
- Våtrom: Bad/vaskerom halvpart mot øst andre etasje
- * Våtrom

Boligen har fått følgende TG2:

- Drenering
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører: Nyere
- Vinduer og dører: Eldre
- Yttervegg og fasade
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Takteking: Nyere
- Takteking: Tillbygde inngangsparti
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken: Kjøkken halvpart mot vest:
- Overflater og innredning
- Toalettrom: Halvpart mot vest
- Toalettrom: Halvpart mot øst
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmesentral: Varmepumpe
- Varmtvannsbereider: 287L
- Våtrom: Bad kjeller: Overflater. Membran, tettesjikt og sluk. Sanitærutstyr
- Våtrom: Dusjrom halvpart mot vest 2. etasje: Overflater Membran, tettesjikt og sluk. Sanitærutstyr. Ventilasjon
- Øvrig: Etabler vaskemaskin på kjøkken i halvpart mot øst
- Øvrig: Utvendige trapper
- Øvrig: Asbestholdig materiale

Bygningsdeler med TG-IU:

- Grunnmur og fundament
- Varmtvannsbereider 198L
- Våtrom: Bad kjeller - Fukt

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt.



Interessenter oppfordres til å kontakte bygnings-sakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisitet
- Varmepumpe
- Vedovn

Energimerke

Gul G

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

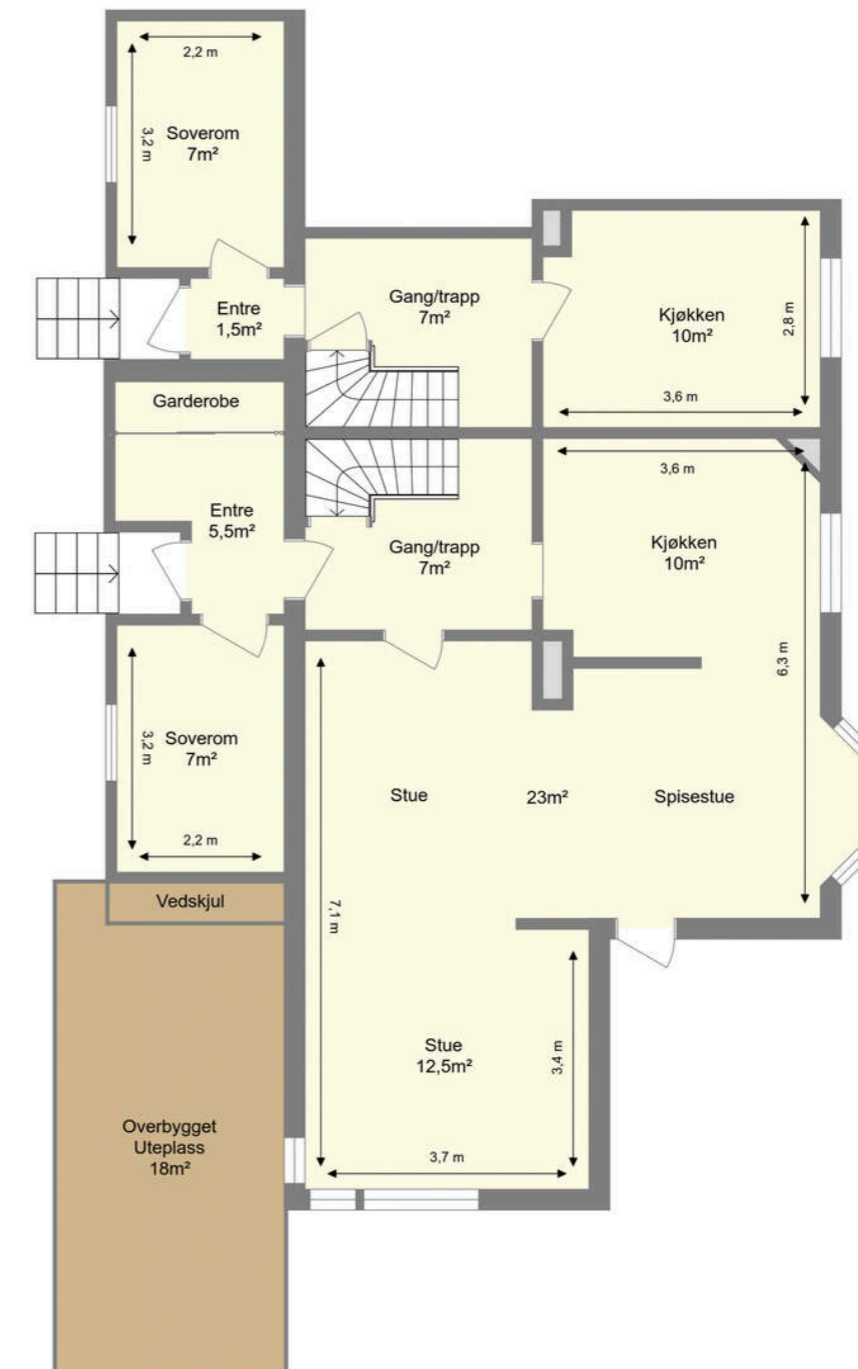
VELKOMMEN

Velkommen til Nygårdsvegen og denne innholdsrike familieboligen.



FØRSTE ETASJE

Nygårdsvegen 8C 1.Etasje



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

VELKOMMEN INN

Entré med praktisk skyvedørsgarderobe. God plass til sko og klesavheng. Trapperommet leder til blant annet stue og kjøkken.





STUE OG SPISESTUE

Stue og spisestuearealet er inndelt i naturlige soner.



ROMSLIG OG ÅPENT

Stuen og spisestuen utgjør til sammen ca 35 kvm.



STUE

Downlights i himling sørger for god belysning i rommet.



STUE

I stuen kan du innrede med sofa og sittegrupper. Muligheter for vegghengt TV og tv-møblement.



STUE



SPISESTUE

Spisestuen har sin naturlige plassering i overgangen mellom stue og kjøkken. Spisestuen ligger praktisk til i åpne, lyse omgivelser, et ypperlig sted hvor man kan samle familie og venner til gode måltider. Nydelig utsikt fra spisestuen og kjøkkenet.





SOVEROM

Soverom på 7 kvm ligger i første etasje. Lyst rom med plass til seng og nattbordsløsning. (Tilbygd del med soverom er ikke omsøkt).



ANDRE ETASJE

Nygårdsvegen 8C
2.Etasje



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

2. etasje inneholder et stort soverom, toalett, Bad/vaskerom, toalettrom og balkong. Balkong med lang solgang. Balkongen er ca. 9 kvm.





TOALETT OG BAD

Badet/vaskerom er på hele 13,5 kvm. Eget toalettrom.

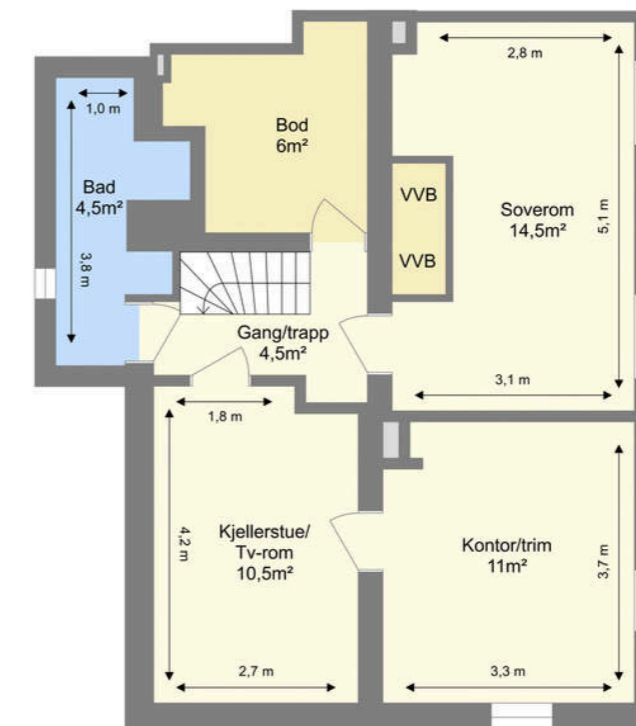
HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet måler hele 18kvm og har god plass til dobbeltseng og nattbordsløsning. Stor garderobeløsning medfølger handelen.



KJELLER

Nygårdsvegen 8C Kjeller



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

KJELLER

Lyst og lekkert bad i kjelleretasjen på 4,5 kvm (ikke omsøkt).



KJELLER

Rom i kjelleren som er innredet som til TV/Mediarom. (Ikke bruksendret. Opprinnelig bod). Det er også en bod på 6kvm i tilknytning til trapperommet.



KJELLER

Rom i kjelleren innredet som soverom er av god størrelse og har god plass til både dobbeltseng, kontorhjørne og garderobeskap. (Ikke bruksendret. Opprinnelig bod).



KJELLER

Rommet blir i dag brukt som kontor/trimrom og måler 11 kvm. (Ikke bruksendret. Opprinnelig bod).



KJØKKEN

Kjøkkenet i den vestlige delen av tomannsboligen ble oppgradert i 2009 og fremstår som funksjonelt.) Utleid del.



Praktisk vaskerom på 3,5kvm.
(utleid del)



SOVEROM

2. etasjen inneholder 2 soverom, på henholdsvis 11 og 11,5 kvm. I tillegg er det tredje soverommet i første etasje. (Soverommet i første etasje ligger i en tilbygd del. Tilbygget er ikke omsøkt).



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.661.633,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.646.532,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

20.000,-

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Det er medlemskap i Nygård veilag. Årlig kostnader utgjør ca. kr. 4 500,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for vertikaldelt tomannsbolig, utstedt av Strinda Bygningsvesen den 04.11.1954.

Det foreligger og en godkjent byggemelding for tilbygg til halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. Utstedt av Trondheim Bygningsråd datert 30.04.69

Etter plan- og bygningslovgivningen har det alltid vært krav til ferdigattest. Imidlertid har Trondheim kommune før lovendringen som trådte i kraft 01.07.1997 ikke brukt ressurser på å følge opp de saker hvor kun midlertidig brukstillatelse har vært innhentet. I saker som er kommet i perioden 01.07.1997 til 31.12.1997 var det valgfritt om man ville ha saken behandlet etter det nye eller det gamle regelverket. Fra 01.01.1998 kunne man ikke lenger velge, og saken måtte behandles i tråd med det nye regelverket.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/71/30:

24.11.1953 - Dokumentnr: 308532 - Bestemmelse om gjerde

13.10.1954 - Dokumentnr: 307531 - Erklæring/avtale Refusjonsplikt til kommunen. Opparbeiding av godkjent gate inntil 8 meters bredde.

18.01.1983 - Dokumentnr: 1030 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:71 Bnr:29

28.01.2009 - Dokumentnr: 63773 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:71 Bnr:183 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.06.2022 - Dokumentnr: 669182 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:71 Bnr:183 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Org.nr: 942 110 464 Gjelder rom i kjeller og 1. etasje Uteglemt å registrere at sletting krever samtykke Rettet etter tingl. §18 28.06.2023 Arkivref. 22/13165-5 - Bruksrett tinglyst 21.06.2022 med dagboknr. 669182. Som følge av tinglyst deling med dokumentnummer 2009/93733-1/200, gir hjemmelshaver av gnr 71 bnr 30 i knr. 5001 Trondheim, den til en enhver tid eier av gnr 71 bnr 183 bruksrett til disponering av rom i kjeller og i 1.etasje som vist på planskissen under. (Dokumentet kan sees i komplett salgsoppgave).

21.06.2022 - Dokumentnr: 669194 - Erklæring/avtale Bestemmelse ifm vedlikehold av bygning Bestemmelse om vedlikehold av bygning Gjelder denne registerenheten med flere - Erklæring/avtale tinglyst 21.06.2022 med dagboknr. 669194. Gjelder eiere av gnr 71 bnr 183 i knr 5001 Trondheim kommune og gnr. 71 bnr 30 gir hverandre gjensidig rett til å benytte hverandres gårdsplas til å snu sine kjøretøyer, samt rett til å vedlikeholde sine bygninger fra hverandres eiendom. Som eiere av gnr. 71 bnr 183 og gnr 71 bnr 30 gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde sine tekniske installasjoner, vann og avløpsledninger til offentlig etablert nett. Eiere av gnr 71 bnr 183 gir den til enhver tid hjemmelsaver av gnr 71 bnr 30 rett til adkomst til sin eiendom over eksisterende gårds plass/vei. Felles adkomst vedlikeholdes i fellesskap.

21.06.2022 - Dokumentnr: 669194 - Bestemmelse om vann/kloakk Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2022 - Dokumentnr: 669194 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1953 - Dokumentnr: 302537 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5001 Gnr:71 Bnr:3

21.06.1982 - Dokumentnr: 9130 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5001 Gnr:71 Bnr:129

28.01.2009 - Dokumentnr: 63733 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5001 Gnr:71 Bnr:183

01.01.2018 - Dokumentnr: 45847 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1601 Gnr:71 Bnr:30

24.11.1953 - Dokumentnr: 308532 - Best. om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:71 Bnr:3

28.01.2009 - Dokumentnr: 63773 - Best. om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:71 Bnr:184 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.01.2009 - Dokumentnr: 63773 - Best. om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:71 Bnr:129 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.01.2009 - Dokumentnr: 63773 - Best. om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:71 Bnr:183 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.01.2009 - Dokumentnr: 63773 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:71 Bnr:183 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.06.2022 - Dokumentnr: 669194 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:71 Bnr:183 Bestemmelse om vedlikehold

21.06.2022 - Dokumentnr: 669277 - Bestemmelse om parkering Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:71 Bnr:184 Bestemmelse om vedlikehold 21.06.2022 - Dokumentnr: 669277 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:71 Bnr:184 Bestemmelse avfallsdunker - Erklæring tinglyst 21.06.2022 med dagboknr. 669277. Hjemmelshaver av gnr 71 bnr 184 i knr 5001 Trondheim gir den til enhver tid eier av gnr 71 bnr 30 rett til å benytte en biloppstillingsplass, samt de avfallsdunker som er plassert på eiendommen. Oppstillingsplassene for bil og område for

Kjerneinformasjon

avfallsdunker vedlikeholdes i fellesskap.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i byggesone 2. Den er videre regulert av reguleringsplan r0057as, vedtatt til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Radonmåling

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Den del av boligen som idag fremstår som en utleiedel, er ikke godkjent som separat boenhet, men er godkjent for varig opphold. Så lenge det aktuelle utleiearealet inngår i eiendommens øvrige boligareal og har forsvarlige radonverdier, vil det være lovlig for utleie. Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

157 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

158 590,00 (Omkostninger totalt)

6 458 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Kjerneinformasjon

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.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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.

Kjerneinformasjon

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Tommy Wærnes
Lene Arntsen-Wærnes

Tilbud på lånefinansiering

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 10.545,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann. (Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-,

internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave

9.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

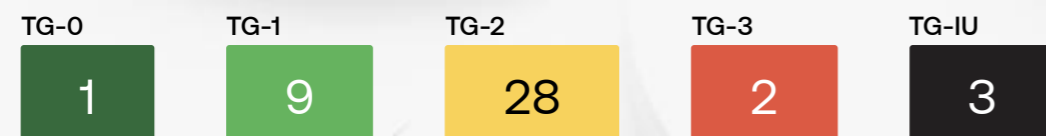
-Edmund Burke

Nygårdsvegen 8C 7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hel vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1957
BRA: 243 m²
BRA-i: 243 m²

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 71 BNR: 30

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Nygårdsvegen 8C
7037 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.

 Supertakst

Nygårdsvegen 8C, 7037 Trondheim

2 av 33

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/revirenten 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/43838>

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

- Renner og nedløp: Tilbygd stue
- Våtrom: Bad/vaskerom halvpart mot øst 2.etasje:
 - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, plating
- Vinduer og dører: Nyere
- Vinduer og dører: Eldre
- Yttervegg og fasade
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Taktekking: Nyere
- Taktekking: Tillbygde inngangsparti
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken: Kjøkken halvpart mot vest:
 - Overflater og innredning
- Toalettrom: Halvpart mot vest
- Toalettrom: Halvpart mot øst
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmesentral: Varmepumpe
- Varmtvannsbereder: 287L
- Våtrom: Bad kjeller:
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Sanitærutstyr
- Våtrom: Dusjrom halvpart mot vest 2.etasje:
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Sanitærutstyr
 - Ventilasjon
- Øvrig: Etabler vaskemaskin på kjøkken i halvpart mot øst
- Øvrig: Utvendige trapper
- Øvrig: Asbestholdig materiale

Bygningsdeler med TG-IU

- Grunnmur og fundament

- Varmtvannsbereider: 198L
- Våtrom: Bad kjeller:
 - Fukt

Lovlighet / HMS

Vær oppmerksom på!

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

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Benevnt kjellerstue/TV-rom og kontor/trimrom tilfredsstiller ikke krav til dagslys og rømning etter dagens bruk. Det bemerkes samtidig at avstand fra gulv og opp til etablerte rømningsvinduer på soverom i kjeller, ikke tilfredsstiller veiledning til forskrift.

Det registreres lav takhøyde på soverom, Kjellerstue/TV-rom og kontor/trimrom. Er målt itl ca 2,12 m. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.6.2026	8.6.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Lene Arntsen-Wærnes	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Tommy Værnes	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:	Tommy Sandersen	Telefon:	45228072
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	ts@tft.no
Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal		



Om bygningsakkyndig:

Takstmann og byggmester

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 foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Nygårdsvegen 8C, 7037 Trondheim						
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	71	Bruksnr:	30	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1957 - Kilde: webmatrikkelen.						
Boligtype:	Hel vertikal delt tomannsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

2-mannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i beting, betonghulstein og pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i treverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1968	Tilbygget stue Tiltaket er byggemeldt. Ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon.	Nei
2003	Tilbygget inngangsparti med soverom. Egeninnsats av tidligere hjemmelshaver/Ingen dokumentasjon.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	98	98	0	0	18
2. etasje	85	85	0	0	9
Kjeller	60	60	0	0	0
Totalt m²	243	243	0	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	98	98	0	2 kjøkken, stue, spisestue, 2 ganger, 2 soverom og 2 entreer.	
2. etasje	85	85	0	3 soverom, 2 ganger, 2 toalett, bad/vask, dusjrom, lukket blindrom og vaske/tørke rom.	
Kjeller	60	49	11	Kjellerstue/TV-stue, kontor/trim, gang, soverom og bad.	Bod og VVB.
Totalt m²	243	232	11		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Rom benevnt som lukket blindrom er medregnet i boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering og utvendig fuksikring mot nord og øst er oppgradert/fornyset i 2008, opplyst av selger. Eier opplyser om at arbeidene er utført som delvis egeninnsats.	
Drenerings system mot sør og vest er fra opprinnelig oppføringsår 1954.	
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?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen. Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres delvis manglende grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast der det ikke er etablert ny drenering. Manglende fuksikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Det registreres manglende toppliste på synlig grunnmursplast, dette kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur. Det registreres delvis flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

For videre omtale se "rom under terreng"

Tilstandsgrad 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved deler av bygningsdelen og registrerte avvik ved toppliste og terrengforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etablere topplis på grunnmursplast for god vannsikkerhet.
Med bakgrunn i bygningsdelens alder anbefales jevnlig tilsyn av kjeller etasje som et forebyggende tiltak i påvente av en oppgradering.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søyer/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein, Betong
Grunnmur på hovedbygg er oppført med betonghulstein. Tilbygg er fundamentert på ringmur av støpt betong og støpte pilarer.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler utvendig over terreng.	
Ved utvendig kontroll registreres det mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
TG-IU gis på grunn av begrenset kontroll av bygningsdelen uten mulighet for å vurdere tilstands.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en kryp kjeller under deler av huset, dette gjelder tilbygd stue. Det er adgang til kryp kjeller via luke i grunnmur som er vendt mot nordsiden.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryp kjeller?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryp kjeller	
Ved stikktagninger i treverk i kryp kjeller måles et fuktinnhold på 11,9 vektprosent. Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
Oppsummering av kryp kjeller	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller tiltaksbehov på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, jevnlig tilsyn anbefales.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Med unntak av i benevnt kontor/trimrom er boligens kjelleretasje innredet med utforede vegger mot terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller etasje er innredet med "rom for varig opphold" i perioden 2005 - 2010.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Deler av konstruksjoner mot terreng er utforet og kledd med plater/panel. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Oppbygningen er likevel å betrakte som en risikokonstruksjon, da det vil være en fare for magasinerings av fukt ved utilsiktet eksponering av fukt.	
Ved fuktsøk i nedre del av fritt eksponerte vegger mot terreng og ved gulvstøp mot grunn, registreres forhøyede fuktindikasjoner. Årsak til dette vurderes til å skyldes et kapillært fuktopptrekk fra grunn i kombinasjon med aldringslitt dreneringssystem fra byggeår. Med bakgrunn i byggeår og datidens standard ved fuktsikring mot grunn, er et kapillært fuktopptrekk fra grunn og fundamenter påregnelig.	
Det er ikke benyttet et kapillærbrytende sjikt mellom gulvstøp og tilfarergulv. Dette gir økt risiko/grobunn for skader ved utilsiktet fuktopptrekk fra grunn.	
TG-2 er satt med bakgrunn i registrert fuktavvik og ved oppbygning av tilfarergulv uten kapillærbrytende sjikt mellom gulvstøp og trevirke/organisk materiale.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere klaffventil i yttervegg på soverom og kontor/trimrom for bedre ventilering av rommene.	
På grunn av registrerte avvik anbefales det jevnlig kontroll av overflater som et forebyggende tiltak.	

6.5 Balkong, terrasse, plattning

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over inngangspart og en markertasse med pergola.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Årstall for konstruksjonen er ukjent.	
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 rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekktet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	
TG-2	
Balkongen er tekktet med papp med fall til takrenne. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Tekkingen er av ukjent alder og vil ha usikker gjenværende funksjonstid. Det bemerkes at det ikke er etablert oppbrett av tekking rundt rekkverksøyler. Selve tekkingen mot underliggende boligrom lot seg ikke kontrollere på grunn av overliggende terrasseheller. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner over underliggende boligrom alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Det ble registrert synlig luftespalter mellom kledning og raft (takutstikk), slik at luftingen av konstruksjonen vurderes å være ivarettatt. Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.	
Det registreres skjevheter i konstruksjonen på terrasse med pergola, skjevheter kan komme som følger av for dårlig eller manglete fundamentering mot grunn.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i tettesjiktets alder og aldringsmessig slitasje på treverk.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av ukjent alder på tettesjikt vurderes tettesjiktet og ha usikker restlevetid, og det påregnes en utskifting i tiden som kommer. Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig kontroll av innvendige overflater i påvente av en oppgradering.

For å utbedre skjevheter på terrasse må det påregnes tiltak med underliggende fundamentering.

6.6 Vinduer og dører: Nyere

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utskiftede vinduer er datert perioden 2003 - 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur og det er ufullstendige omramming/tetting rundt vinduer i kjellermur med risiko for fuktinntrekk i vegg/konstruksjon. Videre registreres det dårlig utføring av omramming/panel rundt deler av vinduene med risiko for fuktinntrekk i konstruksjonen.	
Tilstandsgrad 2 gis på grunn ufullstendige løsninger omramming/panel/bsalg rundt vinduer med risiko for fuktinntrekk i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør generelt utbedres omramming/bslagsløsning på deler av vinduer der det ikke er tilfredsstillende for god vannsikkerhet.	

6.7 Vinduer og dører: Eldre

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eldre vinduer er datert perioden 1977 - 1988 og balkongdører er datert 2000. Ytterdør mot øst fra antatt 2003. Ytterdør mot vest fra antatt 1980-tall.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Det registreres stedvis dårlig utføring av omramming/panel rundt vinduene med risiko for fuktinntrekk i konstruksjonen.</p> <p>Balkongdør mot nord i 2.etasje og mot øst på stue i 1.etasje, har utvendig forhøyet grad av vær/aldringslitasje. Flere av de eldre vinduene er værslitte med malings avflassing og slitte/løse klemlister mot vindusglass. Videre registreres det at det ene vinduet på soverom i 2.etasje utleiedel som er nordvestvendt, har store slitasjer og bunnkarm i vinduet er delvis løsnet, vindu er derfor treg/hard når det åpnes/lukkes. Kjøkkenvindu mot øst er punktert.</p> <p>Ytterdører med normal brukslitasje fremstår av funksjonell beskaffenhet.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i alder og ufullstendige løsninger omramming/panel/beslag rundt vinduer med risiko for fuktinndriv i konstruksjonen. Og med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør generelt utbedres omramming/beslagsløsning på deler av vinduer der det ikke er tilfredstillende, dette med tanke på god vannsikkerhet.</p> <p>Det kreves strakstiltak på soveromsvindu i 2. etasje utleiedel som er nordvesten da bunnkarm som holder vindu er delvis løsnet.</p> <p>Eldre bygningsdeler med påviste avvik vil i tiden som kommer ha behov for sporadisk vedlikehold/utskiftninger.</p> <p>Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.</p>	

6.8 Yttervegg og fasade

Type fasade	Stående kledning
Stående tømmermannspanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Selgers opplysninger: Boligens kledning mot sør og vest er tidvis utskiftet etter byggeår. Kledning mot nord og øst er skiftet og overflatebehandlet i 2009. Det ble i den sammenheng utført etterisolering og etablert ny vindtetting på disse fasadene. Kledning mot sør er oppmalt i 2022/23.</p>	
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?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegg og fasade	TG-2
<p>Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på deler av nyere panel.</p> <p>Det er benyttet klosser som musesperre bak eldre kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.</p> <p>Deler av kledning på tilbyd stue er mangelfull.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis på grunn av stedvis manglende musetetting og stedvis redusert lufting av kledning.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å etablere musetetting bak kledning der det mangler.</p> <p>Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen der det mangler.</p>	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med nedfellbar stige.	
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?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe og lufting over tak. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.</p> <p>Det registreres manglende isolering av ventilasjonskanal på kaldtloftet med risiko for kondensering på kanalen.</p> <p>Loftsluke til kaldtloft lar seg ikke lukke ordentlig pga. skjevheter, utettheter ved luke fører til uønsket luftlekkasjer mot kaldt sone med påfølgende risiko for kondensering på loft og utvikling av skade over tid.</p> <p>Det er ikke kjent at det er etablert dampspærre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.</p> <p>Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til fukt- og råteskader.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis på grunn av konstruksjonsoppbygging fra byggeår, manglende/reduert lufting av kaldtloft og manglende isolering av ventilasjonskanaler.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres.	
Lufting/ventilering av kaldtloft bør forbedres.	
Loftsluke bør utbedres for å hindre luflekkasjer og risiko for kondensering på loft.	

6.10 Renner og nedløp: Hovedbygg

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp av plastbelagt metall fra 2009.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ingen avvik registreres.	

6.11 Renner og nedløp: Tilbyggd stue

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det mangler takrenner og spillblekk på takutstikk mot øst, med risiko for fuktinntrekk i takkonstruksjon og en større fuktpåkjenning på vegg og drenering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres spillblekk og takrenner på tilbygg som tiltak mot ekstra fuktpåkjenning mot grunnmur og fasade.	
Utbedringskostnader er for etablering av manglende spillblekk og takrenner på østsiden.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig lufttet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det ble ikke registrert synlige avvik ved utvendig inspeksjon.	
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.13 Taktekking: Nyere

Type tekking	Metallplater
Det er etabler takpanner med granulat.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Det er stedvis bulker i takplater, dette kommer trolig av at noen har gått på taket.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrering av mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på tak bør fjernes.	

6.14 Taktekking: Tillbygde inngangsparti

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke gjort arbeider etter byggeår.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Metalplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for strakstiltak, men på grunn av alder må det påregnes utbedring/utskifting i tiden som kommer.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største målte avvik er målt ved tilbygd stue og er målt i underkant av 30mm.	
Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er etablert to pipeløp av teglstein fra byggeår. Utvendig med heldekkende beslag og det er etablert sotluke i kjeller. Pipeløp mot vest opplyses å ikke være i bruk og er ikke tilknyttet fyringspunkt. Pipeløp mot øst er tilknyttet vedovn på stue i 1.etasje fra 2011 og vedovn i benevnt kjellerstue av eldre/ukjent alder.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Ved pipebrann kan brennbart materiale med korta avstand fra sotluke antennes.	
Det registreres sotutslag og riss i pusslag ved fritt eksponerte pipeløp på kaldloft. Dette er symptomer på tidvis inn driv og uttetter i mur konstruksjonen. Teglsteinspiper fra byggeår vil ha kort gjenværende brukstid før tiltak er nødvendig. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og påvist slitasjegrad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	
Med tanke på registrerte avvik må det påregnes utskifting/oppgradering i tiden som kommer.	
Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).	
Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale og sotluke bør utføres.	

6.17 Kjøkken: Kjøkken halvpart mot øst

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
Kjøkkenet ble oppgradert i 2015, opplyst av selger. Innredningen fremstår med normal slitasjegrad i henhold til alder.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekk over stekesonen er ført ut på yttervegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.18 Kjøkken: Kjøkken halvpart mot vest

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

Kjøkkenet ble oppgradert i 2009, opplyst av selger. Utover noe svelling på nedre del av kjøkkenfront fremstår med normal slitasje i henhold til alder.

Videre registreres det at den ene vaske er tett, det må påregnes rens/utbedring av avløp.

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av svelling på kjøkkenfront som følger av vannsøl på innredningen og tett avløp i tilknytning den ene vasken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales lokal utbedring av fuktskadet kjøkkenfront, eller utskifting av kjøkkenfront.

Det bør gjøres tiltak på tett avløpsrør kjøkkenvask.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekk over stekesonen er ført ut på yttervegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.19 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Benevnt kjellerstue/TV-rom og kontor/trimrom tilfredsstiller ikke krav til dagslys og rømning etter dagens bruk. Det bemerkes samtidig at avstand fra gulv og opp til etablerte rømningsvinduer på soverom i kjeller, ikke tilfredsstiller veiledning til forskrift.	
Det registreres lav takhøyde på soverom, Kjellerstue/TV-rom og kontor/trimrom. Er målt til ca 2,12 m. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.20 Toalettrom: Halvpart mot vest

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av toalettrom

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon og manglende tilluft for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

6.21 Toalettrom: Halvpart mot øst

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. Toaletter er løst.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon og manglende tilluft for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	
Klosettet må festes bedre til gulv.	

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger mellom boligen og offentlig/privat ledning. Deler av innvendige avløps installasjoner er utskiftet i sammenheng med oppgraderinger av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det registreres sen avrenning i servant på bad i 2.etasje mot vest.	
Det registreres en tett kum i kjøkkenvask mot øst.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Tilstandsgrad 2 gis på grunn av høy alder på deler av anlegget med risiko for lekkasjer i tiden som kommer.	
Nyere rørdeler i tilknytning kjøkken og bad i kjeller på halvpart mot vest er tilstandsgrad 1.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Hovedstoppekran er i himling på benevnt soverom i kjeller.	
Det er etablert fordelerskap tilknyttet våtrom i kjeller fra 2008. Nye vannledninger til kjøkken i 2015.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger. Deler av innvendige rør installasjoner er utskiftet i sammenheng med oppgraderinger av våtrom og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
Tilstandsgrad 2 gis på grunn av vannrør fra byggeår med risiko for lekkasjer i tiden som kommer.	
Nyere vannrør fra 2008-2015 er tilstandsgrad 1.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er etablert et sikringskap i gang/entrè på begge halvparter og et sikringskap i kjellerbod.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens elektriske anlegg er tidvis og stedvis oppgradert etter byggeår. Det er etablert nye sikringskap fra 2010. Et sikringskap i 2.etasje i del mot øst, et i kjeller og et i halvpart mot vest.	
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?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>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 bygningsakkyndig 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.</p> <p>I sikringskap. Røykutvikling på grunn av løs ledning fra installasjon. Utbedret av Argon elektro.</p> <p>Det er framvist en kontroll utført av et elektrofirma der det beskrives at anleggets installasjoner er kontrollert samt dokumentasjon. Det kommer ikke fram i samsvarserklæringen datert 30.03.22, hvilken standard som er fulgt ved kontrollen som er utført.</p> <p>Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningsakkyndig.</p>	

6.25 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe på stue i 1.etasje mot øst er etablert i 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Sist service er gjennomført 2019.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral	TG-2
Tilstandsgrad 2 gis på grunn av siste utførte service på varmpumpe er over 2 år siden.	
<p>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</p> <p>For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.</p>	

6.26 Varmtvannsbereider: 287L

Plassering bereder	
Inkledd i vegg på soverom i kjeller.	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
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-2
Bereder er plassert i rom uten sluk og bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Ved en eventuell lekkasje renner vann til tilstøtende konstruksjoner.	
Tilstandsgrad 2 gis da berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.27 Varmtvannsbereder: 198L

Plassering bereder	
Inkledd i vegg på soverom i kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
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
Varmtvannsbereder på 198L er ikke tilgjengelig på befaringdagen. Denne er av samme alder og produsent som den andre beredere, opplyst av selger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.	

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu og mekanisk avtrekk på deler av våtrom og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.29 Våtrom: Bad kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er etablert i 2008, i hovedsak som egeninnsats av selger. Da med unntak av rør og elektriske arbeider.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres svakt lokalt fall til sluk i dusjsonen med stedvis flate partier, gulv utenfor dusjsonen har begrenset fall med stedvis flate partier. Det må påregnes svabring av vann til sluk. Vannsikkerhet er vurdert ivaretatt da forhøyning som avgrensner dusjsonen er lavere enn forhøyet tettesjikt ved dør, og lekkasjevann utenfor dusjsonen vil renne til sluk før det går ut ved dør.	
Tilstandsgrad 2 gis på grunn av fallforhold som er mindre enn referansenivå.	
Anbefalte tiltak overflater	
På grunn av begrenset fall utenfor dusjsonen anbefales forhøyning ved dusjsonen og fjernes. Det gjøres oppmerksom på at fjerning av forhøyning kan resultere i at vann ved dusjing kan renne utover i rommet på grunn av stedvis flate partier og begrenset fall til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Det registreres membran og klemring i sluk. Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	
Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Tilstandsgrad 2 gis på grunn av fuktskader på baderomsinnredning og manglende dreinsåpningen av innebygd systerne.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten dreinsåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.30 Våtrom: Bad/vaskerom halvpart mot øst 2.etasje

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
Tidligere dusjrom er sammenslått med soverom. Deler av rommet fremstår som en avgrenset baderomsnisje. Det er gjennomført arbeider etter opprinnelig oppførings år, men av ukjent tidspunkt.	
Baderomsplater i dusjsone er skadet i nedre deler. Dette som følge av manglende sokkellist og tidvis fuktoppptrekk. Det er ikke etablert tett overgang mellom belegg og plater. Gjennomføringer i våtsone er ikke tette. Videre registreres det utette løsninger utenfor dusjonen der vann vil renne ut mot tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje. Våtrommets ytelse ved tetthet og gjenværende funksjonstid er usikker.	
Det er foretatt hulltaking fra toalettrom mot våtsonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
TG-3 er satt på grunn av registrerte skader på overflater og stedvis usikre løsning med risiko for fuktskader mot tilliggende konstruksjoner.	
Anbefalte tiltak	
Pga oppnådd alder og stedvise usikre løsninger, anbefales det å planlegge og påregne en oppgradering av badet. Skjulte følgeskader er påregnelig. Badet bør oppgraderes etter dagens standard på våtrom.	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales monteret et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.31 Våtrom: Dusjrom halvpart mot vest 2.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt strietapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dusjrommet ble oppgradert i 2009, i hovedsak som egeninnsats av selger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Ved enkel nivellering registreres fall mot sluk flatt gulv fra dør mot dusjkabinett. Fallforhold og overflater på gulv under dusjkabinett er ikke mulig å kontrollere.	
Våtrommets himling er malingsavskallet som følge av fuktbelastning og begrenset ventilasjons funksjon.	
TG-2 er satt med bakgrunn malingsavskallet himling og sprekk i gulvbelegg. Vannsikkerhet er alikevill vurdert ivaretatt da sprekk er høyre enn 25mm fra topp sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Videre anbefales det å undersøke overflater og fallforhold i våtsonen når dette lar seg gjøre.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.	
Det registreres en sprekk i belegget ved dør.	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Tilstandsgrad 2 gis på grunn av alder og usikker restlevetid og sprekk i belegget ved dør.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å utbedre sprekk i belegget ved dør.	
Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.	
Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres en del lakkavskalling og slitasje på dusjkabinett.	
Tilstandsgrad 2 gis på grunn av aldringsmessig slitasje på dusjkabinett.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dusjkabinettet fungerer med avviket men det vil være påregnelig med utbedring/utskifting i tiden som kommer.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig ventilering og tilluft ved dør.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-----------------------------	------

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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 er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

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

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.32 Etabler vaskemaskin på kjøkken i halvpart mot øst

Beskrivelse
Frittstående vaskemaskin på kjøkken uten waterguard.

Oppsummering av øvrig	TG-2
-----------------------	------

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det er etablert en frittstående vaskemaskin på kjøkken uten waterguard, ved en lekkasje vil vann renne til tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere en waterguard i tilknytning vaskemaskinen.

6.33 Utvendige trapper

Beskrivelse
Det er etablert en utvendig trapp ved inngangsparti og det er ikke etablert trapp/terrasse ved balkongdør fra stue i 1.etasje.

Oppsummering av øvrig	TG-2
-----------------------	------

Det registreres en del aldringsmessig slitasje på trapp ved inngangsparti. Videre registreres det manglende trapp/terrasse ved balkongdør fra stue 1.etasje.

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes noe utbedring/utskifting på trapper ved inngangsparti i på grunn av alder og slitasje. Videre bør balkongdør sikres/stenges i påvente av av etablering av trapp/terrasse.

6.34 Asbestholdig materiale

Beskrivelse
Det registreres asbestholdig materiale.

Oppsummering av øvrig	TG-2
-----------------------	------

Det registreres eternitt/asbest plater i himling for nisje til varmtvannsbereidere i kjeller, og det registreres en del rask i form av knekte asbestholdige plater på baksiden av huset. Brekkasjer av materialet må unngås.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuell sanering av asbestholdige plater må disse behandles som spesialavfall og håndteres etter gjeldende regelverk, da disse inneholder helseskadelig asbest.

6.35 HMS

Beskrivelse
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverkspiler, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Trapp ned til kjeller mangler rekkverk med risiko for perssonskader. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Det er ikke etablert utvendig trapp eller rekkverk ved spisestue der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til perssonikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.
Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for perssonskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker. Snøfanger anbefales etablert.

6.36 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Støttemur
- Utstyr på tak: Hovedttak
- Trapp: innvendige trapper (kopi)
- Vannbåren varme

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Nygårdsvegen 8C, 7037 TRONDHEIM

04 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nygårdsvegen 8C	Nygårdsvegen 8C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 554650

Informasjon om selger

Selger

Wærnes, Tommy

Selger

Arntsen-Wærnes, Lene

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2009

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad i kjeller

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Værnes

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet toalett

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Værnes

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2009

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Takplater, panel og vinduer

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2008

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Drenering nord-øst siden

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Side 3



Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Wintervoll og Buvik

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2009
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Forlenge avlopsrør og vannrør til nytt bad i kjeller og vannskap
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Værnes
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv hva som mangler og hvorfor:**
Inngangspart, tv stue, kontor, bad i kjeller, soverom i kjeller
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 24.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 24.1.2 **Årstall**
2014

Side 5



- 24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Tv stue, kontor, soverom og bad
- 24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**
 Ja Nei Vet ikke
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Tinglyst bruksrett på gårdsvei

Boligselgerforsikring


Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 49963802

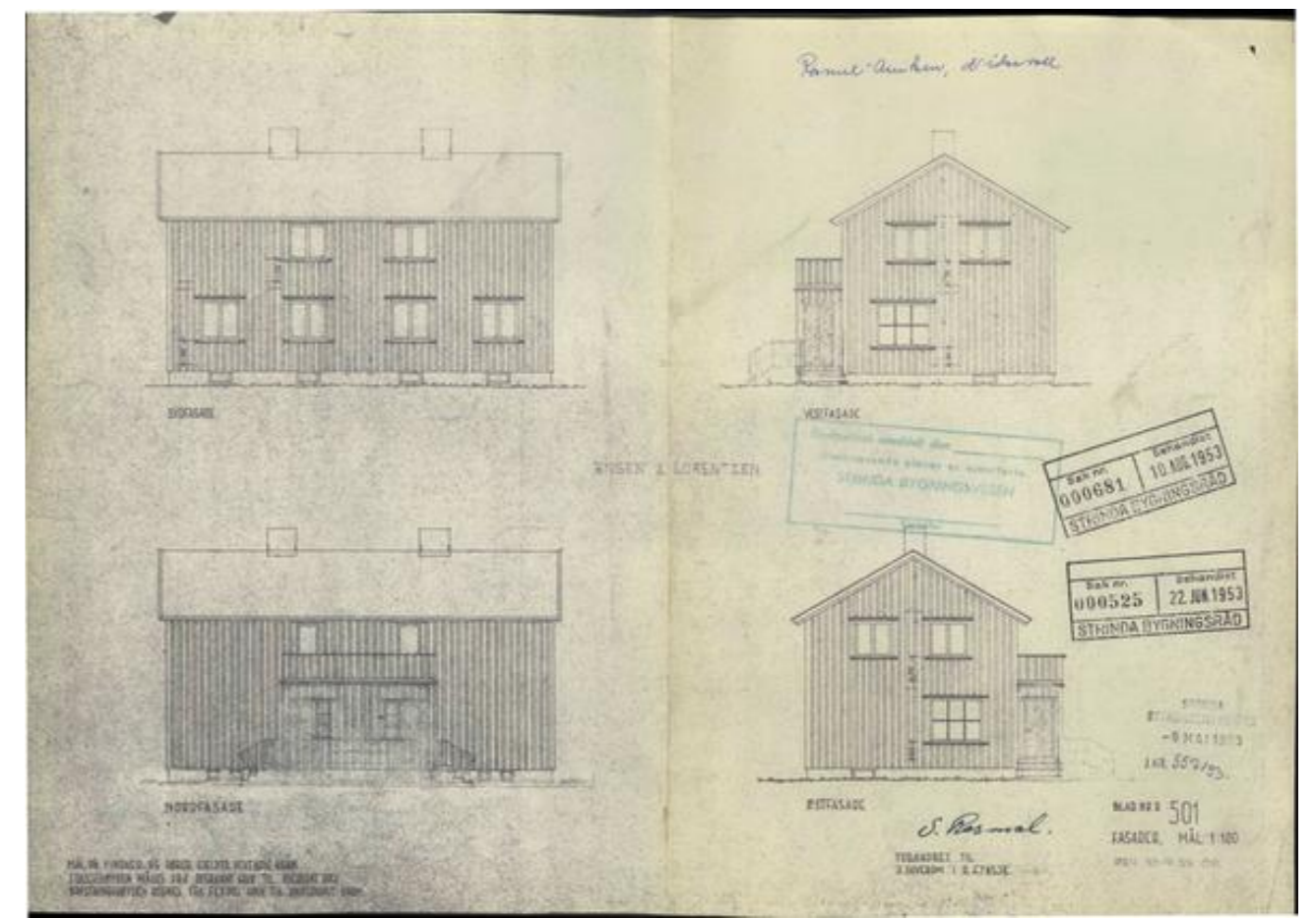
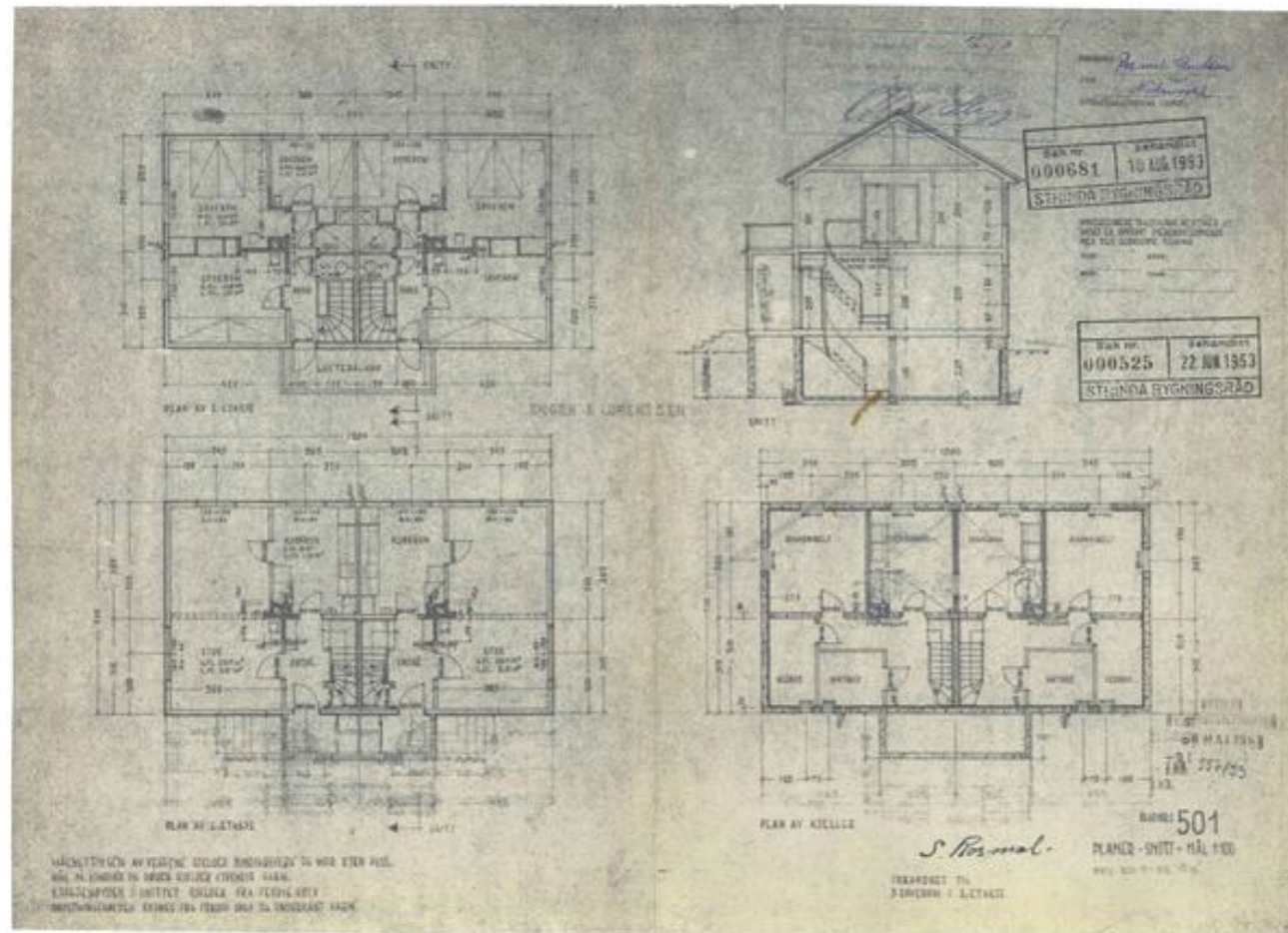
Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Lene Arntsen	2026-06-04	Tommy Wærnes	2026-06-04
Identification		Identification	
 Lene Arntsen		 Tommy Wærnes	

Egenerklæringskjema

Signed by:		
Lene Arntsen	04/06-2026 20:27:37	BankID OIDC High
Tommy Wærnes	04/06-2026 20:26:10	BankID OIDC High

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))





Attest nr. 4891
Bygg.jnr. 557/53

Strinda Bygningsvesen
Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på
(Nydel) Nygårdsvegen 8, nemlig *1 1/2 etg. 2-manns bolig*
 hvilket eieren *herrer P. P. P. og Sigurd P. P.* har begjært tillatelse til å ta i bruk

-4 NOV 1954
Strinda Bygningssjefkontor den

Strinda Helseråd jnr. Iorden. Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 1 FEB 1955
Kjeld Lagers

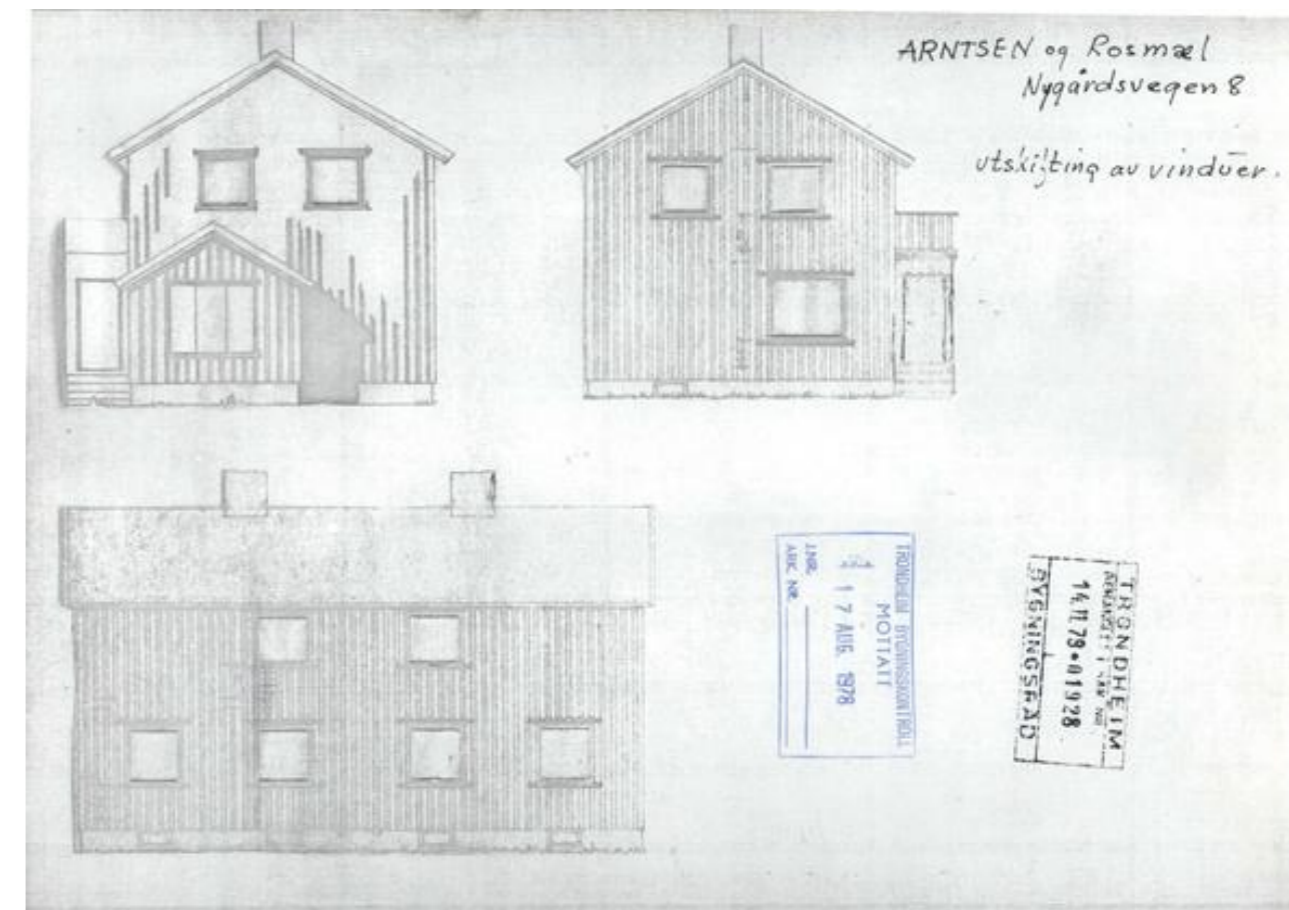
TRONDHEIM BYGNINGSRÅD Holtermannsv. 1 - Tlf. 32000		10	ROJO Bygningsrådets j.nr.
G.nr. 71	Br.nr. 30	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nygårdsvegen 8		den 14.11.78	Sak nr. B 1928/78

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningelovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Melding fra Arne Arntsen og Sigurd Rosmæl om utskifting av vinduer i Nygårdsvegen 8. Vanlige 2-rams vinduer skal erstattes med 1-rams isolerglassvinduer. Huset er en vanlig vertikalt delt tomannsbolig fra 50-årene, og det vil etter bygningskontrollens skjønn ikke bety noe for bygningens eksteriør om endringene gjennomføres.

Vedtak.
Planene godkjennes. Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.





TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R57a

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 22.06.61.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR STUBBAN NEDRE M.FL.**

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen og husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Bygningsrådet kan dog, hvor det etter dets skjønn ikke forstyrrer helhetsinntrykket, tillate mindre endringer av husenes plassering.
2. På hver enkelt tomt kan det bare føres opp ett våningshus. Bygningsrådet kan dog tillate unntak for større områder som bebygges av byggelag. Hvor terrenget passer for det, kan bygningsrådet tillate at grupper av småhus endres til rekkehus. Uthus og garasjer skal bygges i sammenheng med våningshuset. Fra denne siste bestemmelsen kan bygningsrådet gjøre unntak når terrenget, etter bygningsrådets skjønn, passer for frittliggende plassering og når det gjelder eldre bebyggelse.
3. De viste veger skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som Strinda ingeniørvesen bestemmer. Bygningsrådet kan tillate de justeringer av vegføringer og veghøyder som i forbindelse med dette arbeide finnes påkrevet.
4. Avplanering av tomtene skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Oppfylning av deler o.l. tillates ikke utført uten godkjenning av Strinda ingeniørvesen.
5. Ved off. veger gjelder veglovens bestemmelser om gjerder og ved kryss mellom off. veg og regulert gate åpen for kjøretrafikk, gjelder veglovens bestemmelser om byggeavstand. I slike kryss tillates ikke trær, busker eller liknende av over 1,0 m høyde over vegplanet innenfor et område som begrenses av rette linjer mellom punkter beliggende i vegens midtlinje og 40 m fra disses skjæringspunkt.
6. Eventuell inngjerding må ikke være høyere enn 80 cm.
7. Det er ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje. Takverket skal ligge helt nedpå loftsbjelkelaget ute ved raften, det vil si at det ikke tillates knestokk ute ved raften.
8. Utenom området ved gårdsbebyggelsen på Stubban nedre, hvor det er tillatt lettere industri, tillates ikke igangsetting av industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende.
9. Butikker kan tillates innredet der hvor det er vist på planen.
10. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

102571/96

Side 2

11. På de inntegnede friområder tillates bare oppført bygninger for barnehage, leskur og liknende som naturlig hører med til lekeplassen.
12. Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.
13. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelser i bygningslov og vedtekter.
14. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

000

102671/96

TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMAL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pl. §25, 1. ledd nr.1)
Område for boliger (110)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pl. §25, 1. ledd nr.3)
Kjøleveg/fortau (310)
Gangveg / fortau (322)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pl. §25, 1. ledd nr.7)
Annet fellesområde (790)
Avkjørsel / parkering

LINESYMBOLER M.V.
- - - Planens begrenning
- - - Formålsgrense
- - - Reguleringsgrense
□ Omriss av planlagt bebyggelse
□ Omriss av eksisterende bebyggelse som ligger i planen
- - - Eksisterende bebyggelse som fokuseres fremst
↕ Anvisning av avkjørsel

TRONDHEIM KOMMUNE
Nygårdsvegen 8, gnr 71 bnr30 og 8 B, gnr 71 bnr 129
MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING OG FRADELING AV 2 PARSELLER

MALESTOKK: 1:1000A3
KARTBLAD: 511-214-05
DATO: 09.10.2008

REVISJONER: DATO SIGN. DATO SIGN.

SAKSBEHANDLING I.F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN: DATO SIGN.

Plannen er utarbeidet av: **Byplankontoret**

TEGNET: REGULERINGSPLAN NR. **r0057as**
BRH: **r0057as**
SAKSBEH: **ARKIVNR.**
KEE

DATO: 09.10.2008
KOMMUNENS SAKSNR.: 08/27781 08/27784



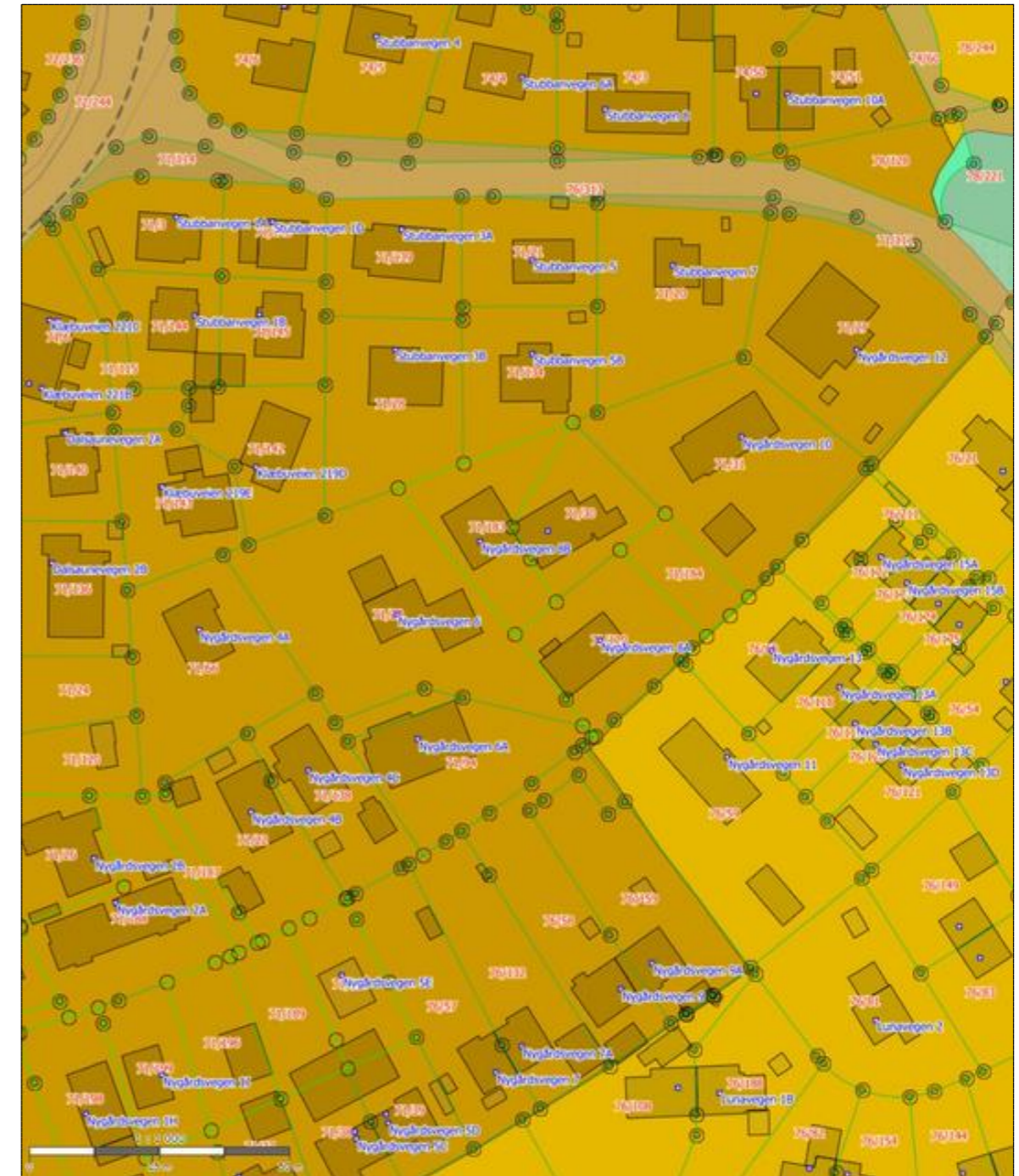
 Trondheim	Basiskart med stikkledninger				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 71	Bnr: 30	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Nygårdsvegen 8C 7037 TRONDHEIM				
Annen info:						





05.04.2024 11:15:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

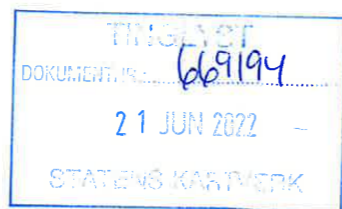
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense fiktiv
	Teiggrensepunkt		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Flaggstang		Gjerde
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegbom
	Vegdekkekant		Vegdekkekant på bru		Gangveg
	Fortau		Sti		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegbom
	Vegdekkekant		Vegdekkekant på bru		Gangveg
	Fortau		Sti		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Veg		Bru
	Trapp		Høydekurve		Høydekurve
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		



	Kartutsnitt	

05.04.2024 11:15:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

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



Erklæring

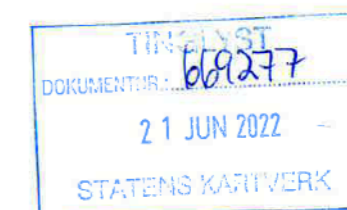
Eiere av gnr. 71, bnr. 183, i knr. 5001 Trondheim kommune og gnr. 71, bnr. 30 gir hverandre gjensidig rett å benytte hverandres gårdsplass til å snu sine kjøretøyer, samt rett til å vedlikeholde sin bygning fra hverandres eiendom.

Som eiere av gnr. 71, bnr. 183 og gnr. 71, bnr. 30 gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde sine tekniske installasjoner, vann og avløpsledninger til offentlig etablert nett.

Eiere av gnr. 71, bnr. 183 gir den til enhver tid hjemmelshaver av gnr. 71, bnr. 30 rett til adkomst til sin eiendom over eksisterende vei/gårdsplass. Felles adkomst vedlikeholdes i fellesskap.

Sted/dato: NIDARVOLL 2/6-22

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Fødselsnummer	Underskrift
71/183	Hege-Ericka Arntsen	160474 <u>31666</u>	<i>Hege Ericka Arntsen</i>
	Per Arne Arntsen	040557 <u>25743</u>	<i>Per Arne Arntsen</i>
71/30	Lene Arntsen-Wærnes	220479 <u>37446</u>	<i>Lene Arntsen-Wærnes</i>
	Tommy Wærnes	010875 <u>41734</u>	<i>Tommy Wærnes</i>



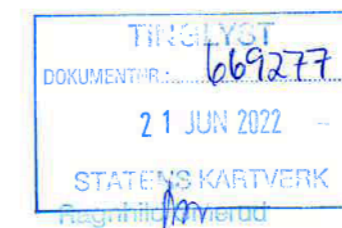
Erklæring

Hjemmelshaver av gnr. 71, bnr. 184 i knr. 5001 Trondheim, gir den til enhver tid eier av gnr. 71, bnr. 30 rett til å benytte en biloppstillingsplass, samt de avfallsdunker som er plassert på eiendommen.

Oppstillingsplassene for bil og område for avfallsdunker vedlikeholdes i fellesskap.

Sted/dato: NIDARVOLL 2/6-22

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Fødselsnummer	Underskrift
71/184	Per Arne Arntsen	040557 [REDACTED]	<i>Per Arne Arntsen</i>

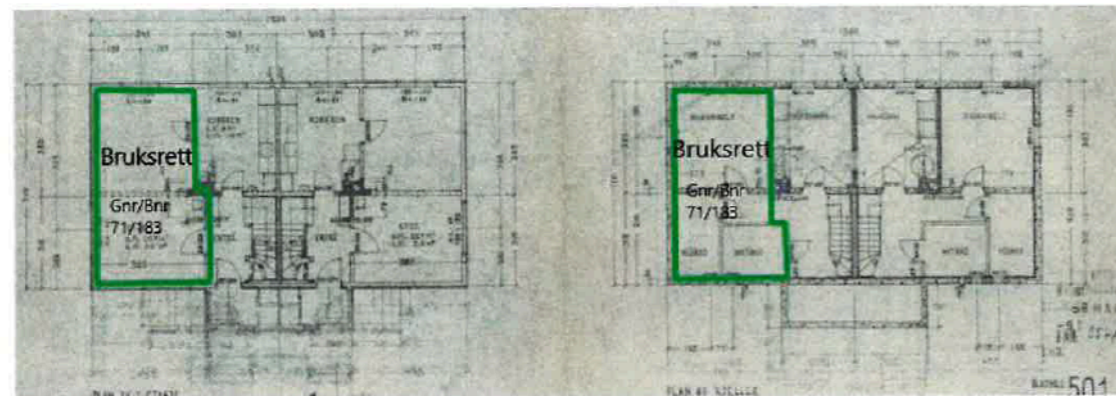




Erklæring



Som følge av tinglyst deling med dokumentnummer 2009/63733-1/200, gir hjemmelshaver av gnr. 71, bnr. 30 i knr. 5001 Trondheim, den til en enhver tid eier av gnr. 71, bnr. 183 eksklusiv bruksrett til disponering av rom i kjeller og 1. etasje som vist i planskissen under;



Erklæringen kan ikke slettes uten Trondheim kommunes samtykke.

Sted/dato: MIDARVOLL 2/6-22

Gnr. Bnr.	Hjemmelshaver	Underskrift
71/30	Lene Arntsen-Wærnes	<i>Lene Arntsen-Wærnes</i>
	Tommy Wærnes	<i>Tommy Wærnes</i>

* Rettet fra eksklusiv bruksrett til bruksrett.
17/06-22 Jullu



Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Saks nr: 08/27784



Doknr: 63773 Tinglyst: 28.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Eiere(e) av gnr 71 bnr 184 gir eier(e) av gnr 71 bnr 30, bnr 129 og bnr 183 rett til adkomst over sin eiendom frem til offentlig vei, mot pliktig deltakelse i vedlikehold av denne.

Eier(e) av gnr 71 bnr 129 gir eier(e) av gnr 71 bnr 30 og bnr 183 rett til adkomst over sin eiendom, mot pliktig deltakelse i vedlikehold av denne.

Eier(e) av gnr 71 bnr 183 gir eier(e) av gnr 71 bnr 30 rett til adkomst over sin eiendom, mot pliktig deltakelse i vedlikehold av denne.

Eier(e) av gnr 71 bnr 30 og bnr 183 gir hverandre gjensidig rett til å ha liggende og bruke og vedlikehold av vann- og avløpsledninger samt andre tekniske anlegg over sine eiendommer, mot pliktig deltakelse i vedlikehold.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR DR 3714/08 av 13.10.2008.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

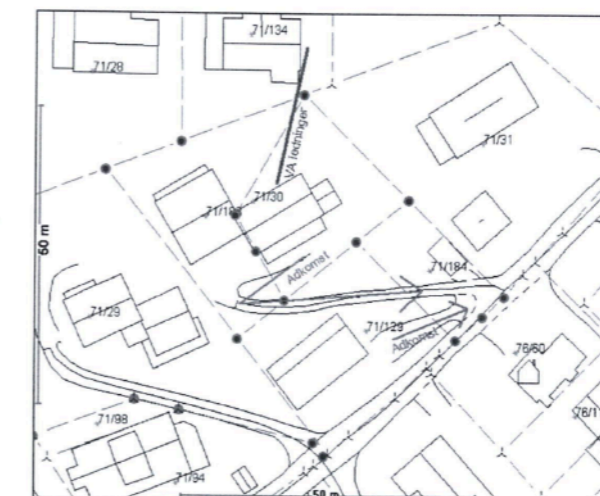
Trondheim, den 6/1-09
Elsie Arntsen [Redacted] *Nemir Haify* [Redacted]
Elsie Arntsen Fødsels nr. Nemir Haify Fødsels nr.
Eier(e) av gnr 71 bnr 30 og 183 Eier(e) av gnr 71 bnr 129 og 184

Bann Basem Hanna Semhary [Redacted]
Bann Basem Hanna Semhary Fødsels nr.
Eier(e) av gnr 71 bnr 129 og 184



Kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret



Almpilsmaker kr. 40.

Dagbok nr. *8532 1953*
Strinda og Selbu sakskriverembete
24/11


S k i t t e .

Underskrevet, Inga Wassøther, født 18/12-1887
selger skjøter og overdrar herved til Sigurd Rosmøl,
født 11/5-1908 og Arne Arntsen, født 4/4-1928 sin eiendom
Kjøp, gar. 71, bur. 30 i Strinda. Arealet er 1997,7 m².
Kjøpesummen kr. 3995,40-tretusenihundrenittifem-
40/100- er avgjort på omforenet måte.
Kjøperen er forpliktet til å holde eiendommen
innegjerdet.
Kjøperen har rett til adkomstvei over selgerens
eiendom.

Trondheim, 14. november 1953.
For Inga Wassøther
Asbjørn Hanseth.

Jeg bevitner at Asbjørn Hanseth for Inga Wassøther
har underskrevet skjøtet i mitt nærvær og at begge er over 21 år.

Nik. Haugen
o.r.sakf.

 Replik bekreftes
Anne Christine Lis-Johansen

aa/aa

ERKLÆRING

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

DAGBOKFØRT
18 JAN 83 01030
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Undertegnede eier (fester) av
*matr.nr./g.nr./b.nr. *71/30* *gate/bruksnavn *Nygårdsvei 8*

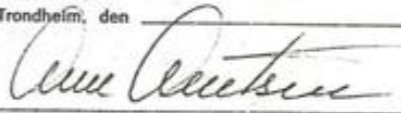
tillater at min nabo *Harry d. d. Nygårdsvei 6*


som eier (fester) av
*matr.nr./g.nr./b.nr. *71/29* *gate/bruksnavn *Nygårdsvei 6*

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

*Avstand til vår felles tomtegrense tillates å være *2,5* m.

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

Trondheim, den *14. november 1953*


 Replik bekreftes
Anne Christine Lis-Johansen

*) Stryk det som ikke passer.

Str.bygg.jnr.....557/53.....

Dagbok nr. 7531 1954
Strinda og Belbu sarskrivarombode

ERKLÆRING.

Undertegnede *Arne Berg og Sigurd Rosmal*
Eier av gnr. 71...bnr. 230..... "Normal".....
i Strinda forplikter med dette meg og senere eiere av nevnte bruk til å opparbeide godkjent gate inntil 8 - åtte - meters bredde til og forbi bruket, når Strinda kommune forlanger det.

Erklæringen avgis i samsvar med bestemmelsene i vedtekt til bygningslovens § 48-1.

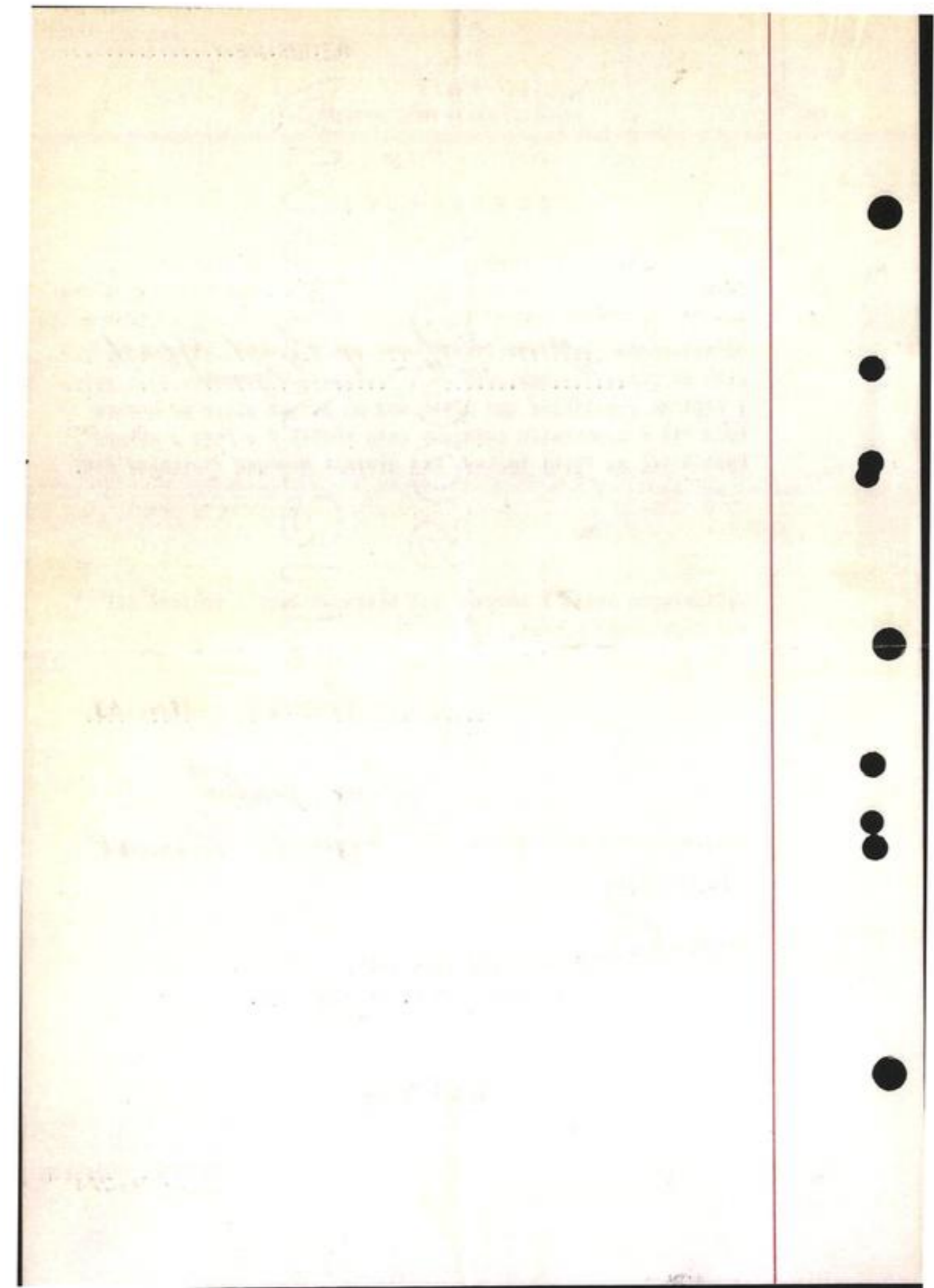
.....Strinda..., den 28.10.53.

Underskrevet i mitt nærvær: *Arne Berg*
Sigurd Rosmal

Kan tinglyses.
Tondheim den 5. oktober 1954.
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Afdelingskontoret for Trøndeleag
Haakon Hansen
Afdelingsdirektør

Rettsk. bekrefte
Anne Christine Lie-Johansen

Inger J. Størseth
Inger J. Størseth
aa/ea



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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

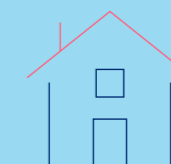
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 nettannonse, 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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nygårdsvegen 8C, 7037 TRONDHEIM. Gnr. 71, bnr. 30, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260115
Megler: Jonas Toftemo, mobil: 90502004, e-post: jt@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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Jonas Toftemo

Partner / Eiendomsmegler

MNEF

905 02 004

jt@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no