VESTRE ROSTEN 27K

PRIVATMEGLEREN

Vestre Rosten 27 K
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1971
BRA: 300 m^2
BRA-i: 275 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	10	20	4	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28421

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

Oppsummering

Det er store skader i takrenner. Det mangler renne sørvestlig del av tak. Det er også renner som er fylt med løv og barnåler. Renner er synlig ikke tette.

Anbefalte tiltak

Renner og nedløp anbefales byttet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fukt/skader rundt vask.

Det registreres fukt/skader rundt oppvaskmaskin.

Det registreres fukt/skader rundt kjøleskap.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er skader på kjøkkenet som er såpass store at det må påregnes å bytte hele kjøkkenet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Oppsummering av avtrekk

Mekanisk avtrekk fungerer ikke og må byttes.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk må byttes.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Elektrisk

Oppsummering

Det finnes kursfortegnelse, men denne fremstår som ufullstendig.

Det er konstatert misfarging av deksler på stikkontakter, brytere, koblingsbokser, ledninger eller rundt lyskilder.

Det registreres dårlig innfesting på kabler og løse kabler på kjøkken.

Kostnadsestimatet gjelder for en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Kostnader for eventuelle utbedringer må vurderes deretter.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt fuktsøk på fritt eksponerte murflater. Det er påvist avvik på fuktnivå opp mot og over grensen for farenivå.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu og ventiler på vegg.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte, vinduer er slitte.
Enkelte vinduer på soverommene har flasset maling og treverk som begynner å bli mørkt. Tyder på dårlig ventilering av rommene og kondensering på vinduer.

Yttervegger

Oppsummering

TG-2 settes på bakgrunn av alder og at det må påregnes vaske/overflatebehandles. Kan heller ikke utelukkes at deler eller enkelte panelbod må byttes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loft var ikke tilgjengelig på befaringsdagen, det er derfor ikke foretatt noen vurdering av loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Taktekking

Oppsummering

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

Det registreres knekte takstein.

Taktekkingen har nådd en slitasje som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Taket har behov for rengjøring og kontroll etter rengjøring.

Anbefalte tiltak

Påviste skader må utbedres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak, og det gjør at det er dårlig trekk fra ildsted.

Trapp

Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Det er målt en åpning i opptrinn på 17 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det er opplyst i egenerklæring om det er lite fall mot kommunal kum og at det til tider gir stopp.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er dårlig vanntrykk til huset per i dag. Det har blitt gradvis dårligere de siste 10 årene. Skal visstnok skyldes en ventil som bør byttes.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert oljetank på eiendommen. Det er ikke dokumentert at denne er tilfredsstillende sanert.

Anbefalte tiltak

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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad 1 etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Vindu er plassert i våtsone.

Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.
Silikonkant mot terskel er slit og det er lite silikon i kant mellom gulv og terskel
Det er muggsopp i silikon i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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.

Oppsummering av sanitærutstyr

Klosettet er løst.

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det registreres en sprekk i emalje i servant.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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 eller fortsatt bruk av badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det er flass på speil.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Bad i sokkelleilighet

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.3.2025

Rapportdato
7.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Henriette Birkeland**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Per Ottar Solheim**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Informasjon om boligen

Adresse: **Vestre Rosten 27 K, 7072 Heimdal**

Kommunenr: **5001**
Gårdsnr: **315**
Bruksnr: **333**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Byggeår: **1971**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Arkitekttegnet enebolig med kjeller fra 1971.
Det er saltak konstruksjon med betongstein.
Det er støpt gulv i kjeller og etasjeskille i trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	135	135	0	0	0
1. etasje	165	140	25	0	41
Totalt m²	**300**	**275**	**25**	**0**	**41**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	135	113	22	Gang, kjellerstue, bad, 2 soverom, kjøkken og bad.	Boder
1. etasje	140	140	0	Entre, bad, 5 soverom, bad, kjøkken og stue.	BRA-E 25 m2 er bod og garasje.
Totalt m²	**275**	**253**	**22**		

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Det er innredet, kjellerstue, bad, 2 soverom, kjøkken og gang.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Det er ukjent hva i kjeller som er gjort etter byggeår.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt fuktsøk på fritt eksponerte murflater. Det er påvist avvik på fuktnivå opp mot og over grensen for farenivå.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu og ventiler på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er terrasse i impregnert utførsel. Terrasse har utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ja det er bygget ny terrasse i 2012.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør med glass. Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet 2 vinduer på soverom som ligger med inngang fra stue. Disse ble byttet i 2009. Det er vinduer fra byggeår og fra 2009 på soverom i kjeller.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Karmer er værslitte, vinduer er slitte. Enkelte vinduer på soverommene har flasset maling og treverk som begynner å bli mørkt. Tyder på dårlig ventilering av rommene og kondensering på vinduer.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Dagens eier at det er byttet panel på ca 1/4 del av huset. Resterende av panelet fremstår å være fra byggeår, og har slitasje og er skittent.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
TG-2 settes på bakgrunn av alder og at det må påregnes vaske/overflatebehandles. Kan heller ikke utelukkes at deler eller enkelte panelbod må byttes.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er et lite kaldloft over deler av stue og TV-stue.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-2**
Loft var ikke tilgjengelig på befaringsdagen, det er derfor ikke foretatt noen vurdering av loftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Tre
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 er store skader i takrenner. Det mangler renne sørvestlig del av tak. Det er også renner som er fylt med løv og barnåler. Renner er synlig ikke tette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Renner og nedløp anbefales byttet.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.9 Takkonstruksjon

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

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

Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.10 Taktekking

Type tekking	Annet

Det er usikkert hvilket tak huset er tekket med.
Eier er sikker på at dette er et betongtak, det ligner på et eternittak. Det er derfor usikkert hvilket tak det er.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det ikke er eternittak.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

JFR dagens eier har han fått opplyst at tekking ble byttet i 2004.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	**TG-2**

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

Det registreres knekte takstein.

Taktekkingen har nådd en slitasje som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Taket har behov for rengjøring og kontroll etter rengjøring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste skader må utbedres.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Det er støpt gulv i kjeller og trebjelkelag i etasjeskille.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-2**
Skorstein er lavere enn 80 cm over tak, og det gjør at det er dårlig trekk fra ildsted.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-3

Det registreres fukt/skader rundt vask.

Det registreres fukt/skader rundt oppvaskmaskin.

Det registreres fukt/skader rundt kjøleskap.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er skader på kjøkkenet som er såpass store at det må påregnes å bytte hele kjøkkenet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater og innredning	150 000 - 300 000

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk på yttervegg. Det er ikke strøm på ventilator på bakgrunn av ledning er kuttet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-3

Mekanisk avtrekk fungerer ikke og må byttes.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk må byttes.

Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Egen del av kjelleren, med egen inngang og 2 soverom ble i 2022 godkjent. Bad og kjøkkendel hører også med. Alt ble ordnet i 2010. REF egenerklæringsskjema.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker i gang.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

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

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Det er målt en åpning i opptrinn på 17 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Det er støpjernssluk.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble byttet avløpsrør ut til kommunal kome i 2011. Senere tilfeller av stopp i avløp. Nye rør lagt juli 2011. Det er fra dagens eier opplyst om at det er informasjon om at det er svakt fall på avløp fra huset og ut.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det er opplyst i egenerklæring om det er lite fall mot kommunal kum og at det til tider gir stopp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannrør av kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	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

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er dårlig vanntrykk til huset per i dag. Det har blitt gradvis dårligere de siste 10 årene. Skal visstnok skyldes en ventil som bør byttes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.19 Elektrisk

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på deler av det elektriske anlegget i 2010.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-3**

Det finnes kursfortegnelse, men denne fremstår som ufullstendig.

Det er konstatert misfarging av deksler på stikkontakter, brytere, koblingsbokser, ledninger eller rundt lyskilder.

Det registreres dårlig innfesting på kabler og løse kabler på kjøkken.

Kostnadsestimatet gjelder for en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Kostnader for eventuelle utbedringer må vurderes deretter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmepumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er montert i 2018.	

Når var siste service på anlegget?	
Det er ukjent om det har vært service på varmepumpe.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Det er etablert oljetank på eiendommen. Det er ikke dokumentert at denne er tilfredsstillende sanert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1981	
Størrelse	
287	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilering gjennom luftespalter på vinduer.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 Våtrom: Bad 1 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad i 1 etasje ble pusset opp i 2010.	

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)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

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.
Vindu er plassert i våtsone.

Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.
Silikonkant mot terskel er slit og det er lite silikon i kant mellom gulv og terskel
Det er muggsopp i silikon i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er plastsluk, dette bør rengjøres.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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 dusjhjørne med innfellbare dører, servantskap med servant og toalett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Klosettet er løst.

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det registreres en sprekk i emalje i servant.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.
Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i gang mot våtsone.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Våtrom: Bad kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Sluk er plassert under badekar.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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 eller fortsatt bruk av badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badekar, opplegg til vaskemaskin, veggehengt toalett og servanskap med dobbel servant.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det er flass på speil.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte på yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er målt fukt i bunnsvill i kjellerstue inn mot våtsone.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Våtrom: Bad i sokkelleilighet

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble etablert i 2010.	
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.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. 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 dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt toalett og servantskap med servant.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk vifte montert på yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er målt fukt inn mot våtsone i åpen vegg i bod i kjeller.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Toalettrom

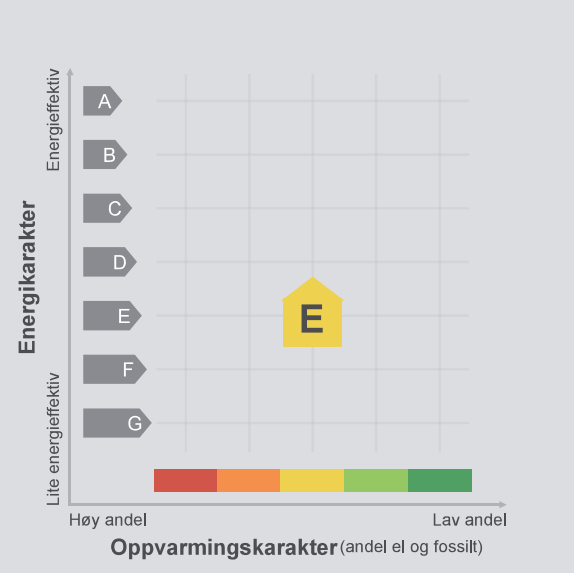
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Vestre Rosten 27K
Postnummer	7072
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	315
Bruksnummer	333
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182468908
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92613
Dato	15.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114240346

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henriette Birkeland	Per Ottar Solheim

Gateadresse
Vestre Rosten 27K

Poststed	Postnr
Heimdal	7072

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 2997581

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240346

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sommeren 2008. Senere tilfeller av stopp i avløp. Nye rør lagt juli 2011. Fortsatt svakt fall fra bolig (underetasjen)

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fikk beskjed av kundestøtte om å svare dette alternativet siden ingen av de andre passet. Det er dårlig vanntrykk til huset per i dag. Det har blitt gradvis dårligere de siste 10 årene. Skal visstnok skyldes en ventil som bør byttes. Når det gjelder feil på avløp så har boligenen hatt svak siden vi kjøpte den i 2008. (Dette har ingenting med dugnad, egeninnsats eller ufaglært arbeid å gjøre)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Svarte først nei. Ble gjort oppmerksom av takstmann om at det er fuktmerker i overgang gulv, yttervegg ved bod i kjeller. Se takst

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dårlig/manglende trekk i peis i kjellerstue. Ny rentbrennende ovn installert i første etasje av godkjent firma i 2010

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sopp i kjellergulv i 2011 etter vannlekkasje. Gulv fjernet og nytt gulv (med varmekabler) lagt i 2012

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utskifting av store deler av det elektriske anlegget (2009-2012). Ny krets til ny varmepumpe i 2019

Arbeid utført av: Andersen Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 114240346

15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen del av kjelleren, med egen inngang og 2 soverom ble i 2022 godkjent. Bad og kjøkkendel hører også med. Alt ble ordnet i 2010

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av Trondheim kommune i 2022

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er laget soverom/hybel, bad og kjøkken i underetasjen tilknyttet egen utgang

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent januar 2022

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabo mot nord planlegger å bygge ekstra bolig/kjede. Tegninger kan innhentes

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240346

Tilleggskommentar

Kjøkkeninnredningen er svært slitt (Var planlagt utskiftet i 2020 - dette ble ikke gjort) Under deler av kjøkkeninnredningen mot nord lukter det fortsatt kattepiss når utetemperaturen overstiger 25 grader Vifte over stekeplater på kjøkkenet defekt Takrenner rundt huset er delvis fjernet Sikringen til garasje og carport, og deler av kjelleren har enkelte ganger gått på våren i forbindele med teleløsninga (Bør legges ny krets?) Kloakk og avløp lagt med separate nye rør til kum ca 10 meter fra huset. Er ikke videreført separat fra dette. Usikker på om dette kreves Glassdør ut mot hage/garasje i korridor sør er defekt.

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114240346

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henriette Birkeland	ed3b90ca490a6c2fc6d411e eb96171c9509d90ab	25.02.2025 22:40:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Ottar Solheim	0505d330b915b3685e625c 5c198c1a058e9edced	19.02.2025 22:37:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114240346

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

Vestre Rosten 27 K

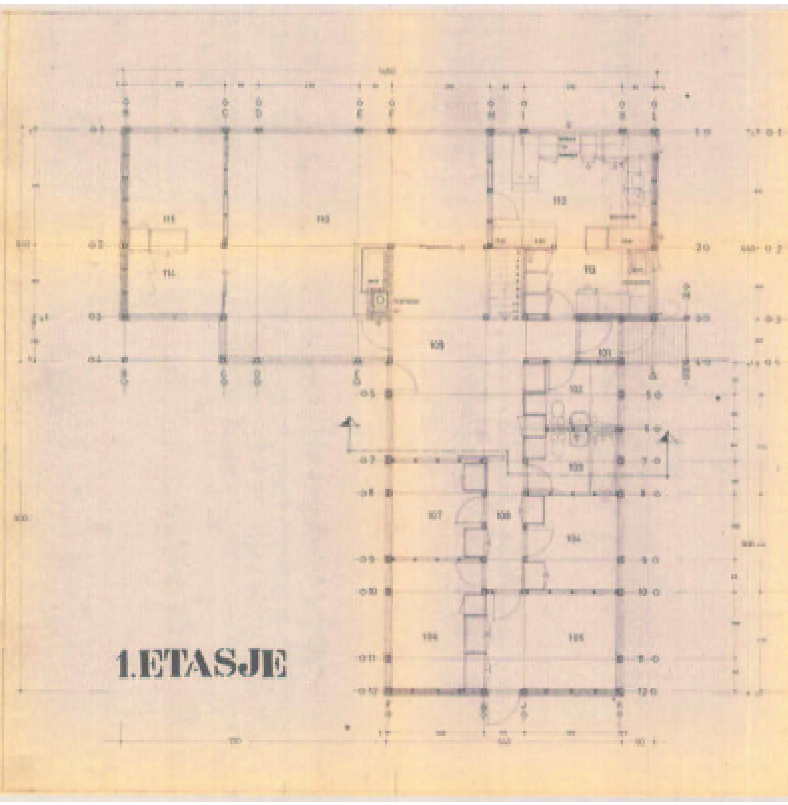
1. Etasje



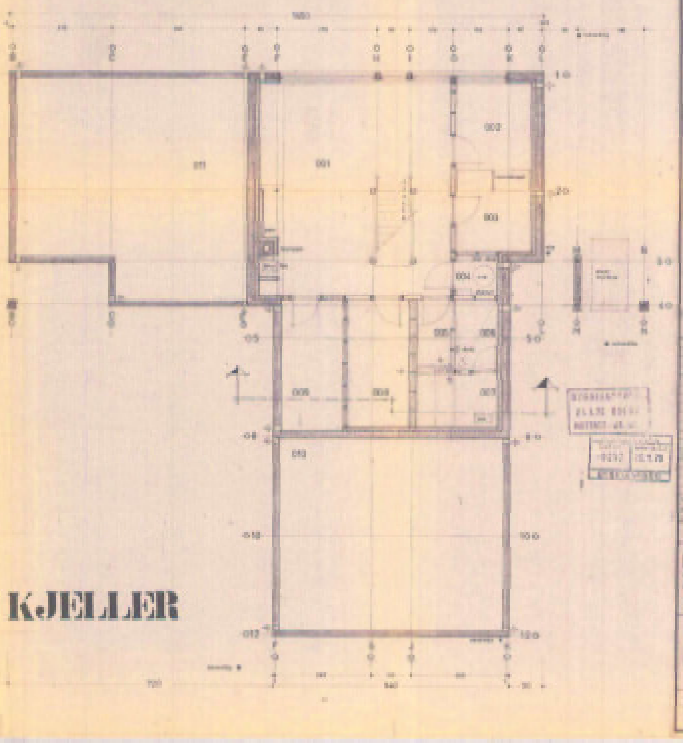
Vestre Rosten 27 K

Sokkel





1.ETASJE

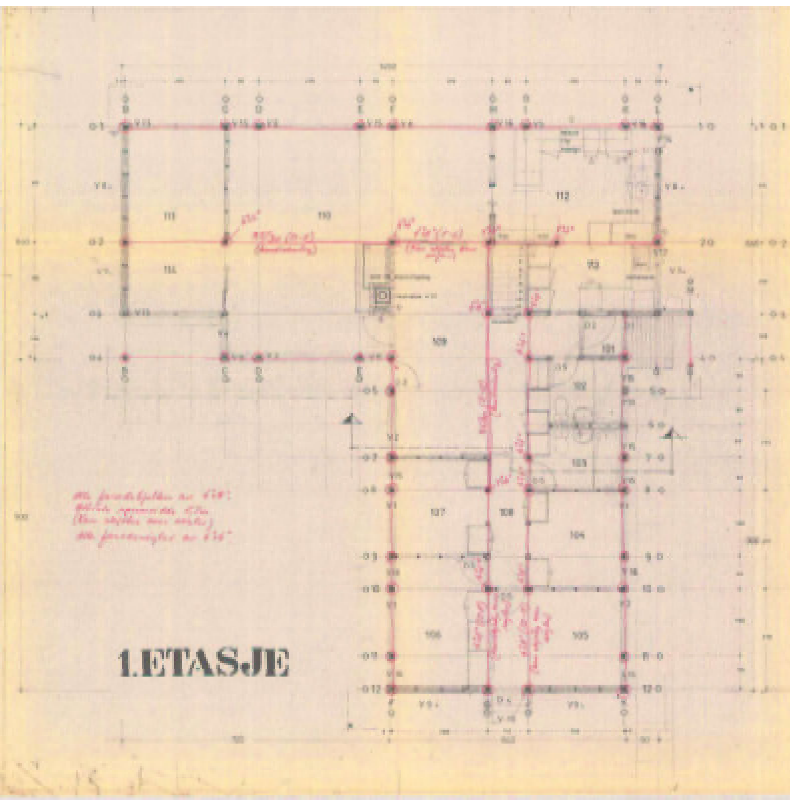


KJELLER

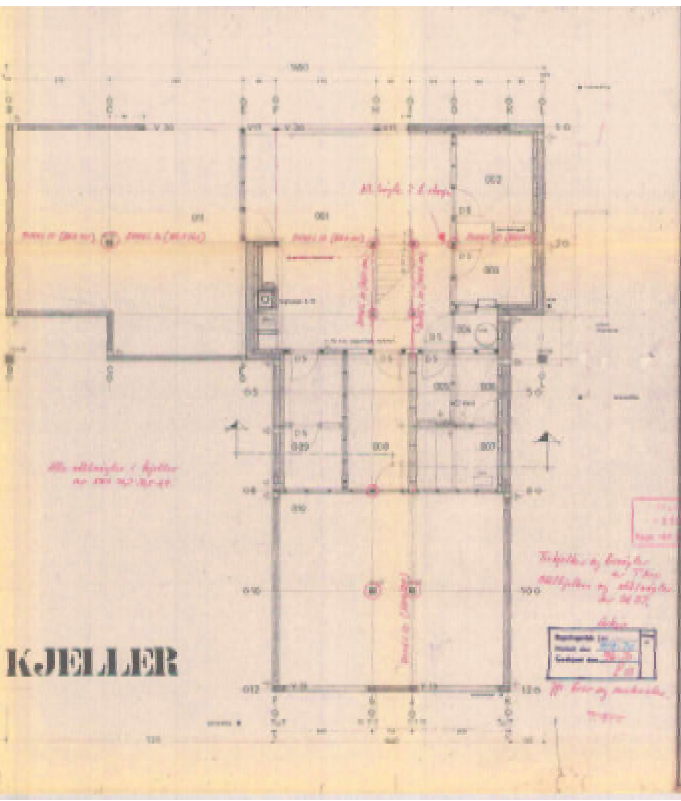
101

rostenvn. 27
enebolig

planer



1.ETASJE



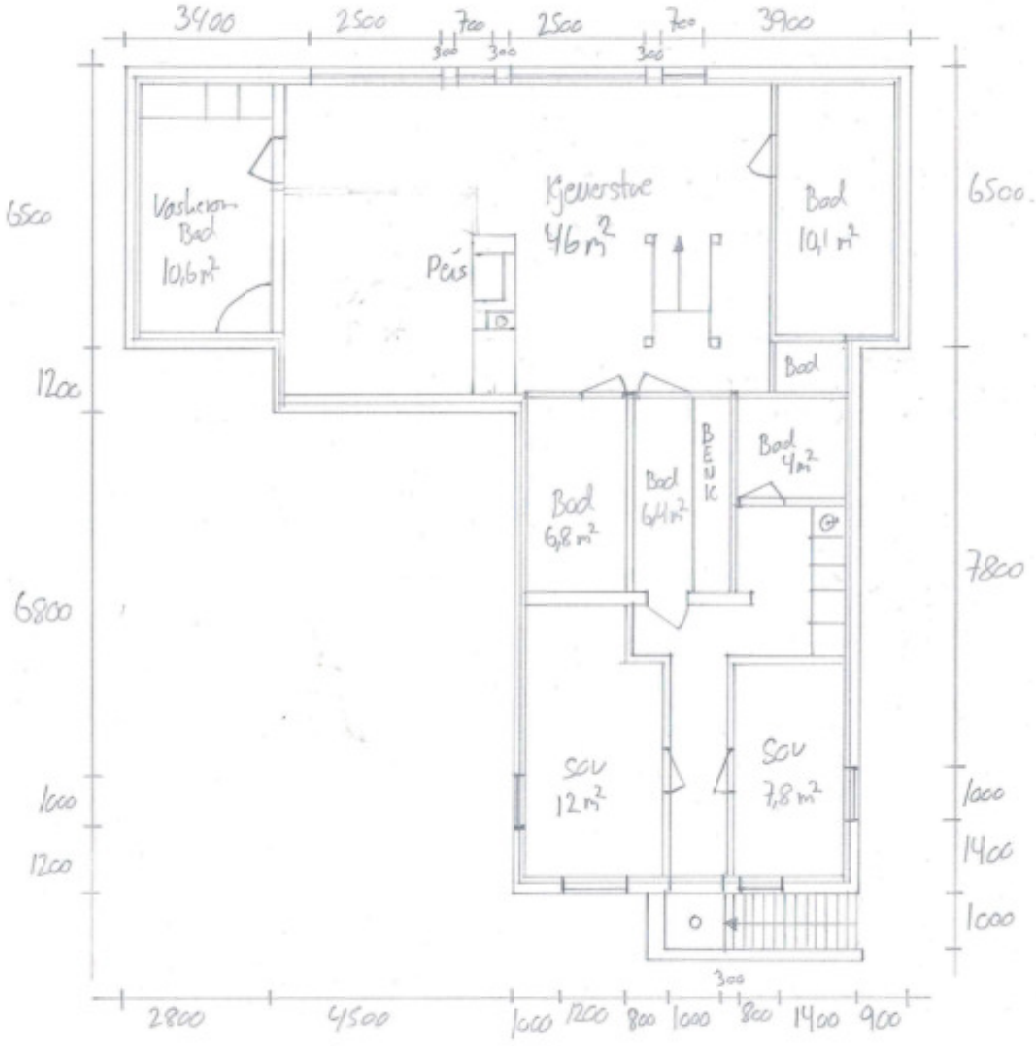
KJELLER

101

rostenvn. 27

enebolig

planer



TILTAKSHAVER

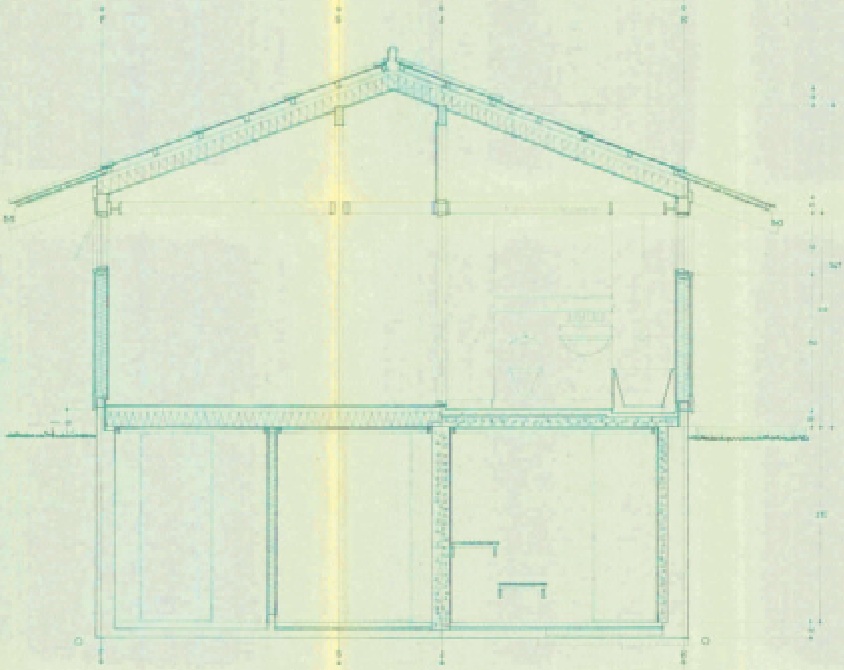
PER OTTAR SOLHEIM

PLAN KJELLER

ASK Prosjekt AS
askprosjektas@gmail.com
Småvikan 15. 7114 Råkvåg
Tlf. 92605456
Org.nr. 914 412 153 MVA

Gnr: 315 Bnr: 333

MÅL: 1:100



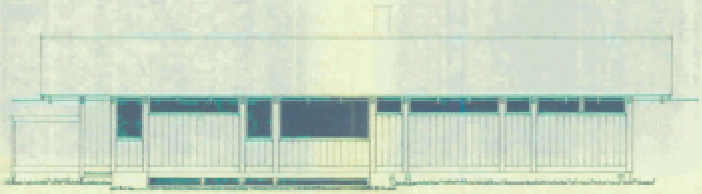
SNITT 6-7-8

105

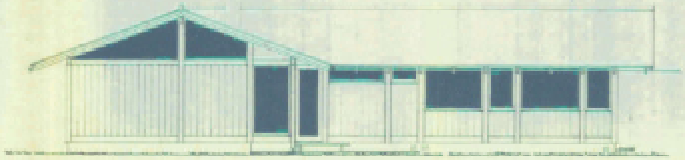
rosteuvn. 27

enebolig

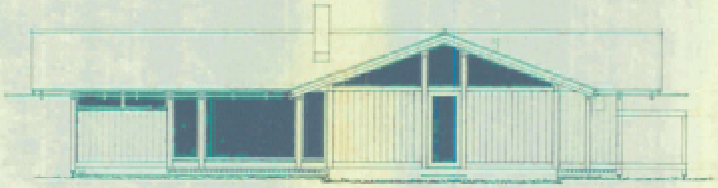
snitt



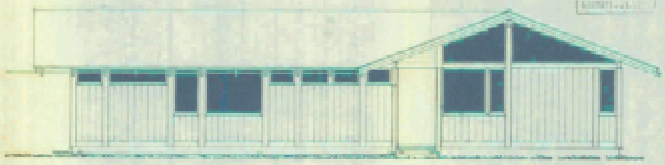
NORD



VEST



SYD



ØST

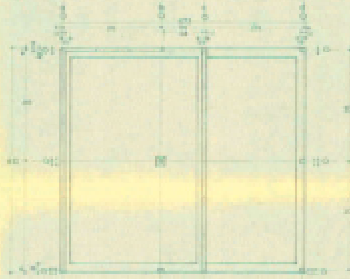
104

rustenvn. 27

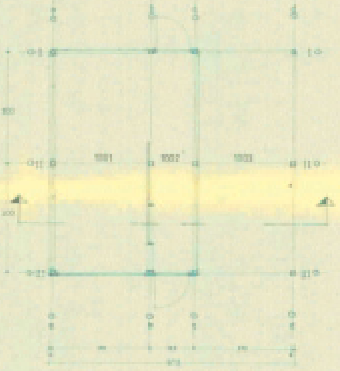
enebolig

fasader

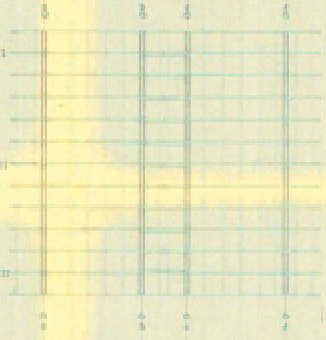
FUNDAMENTER



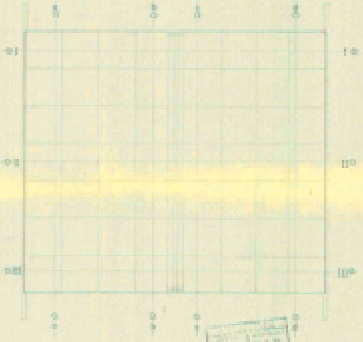
PLAN

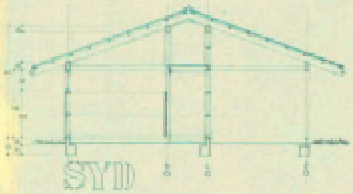


TAKSPERRER

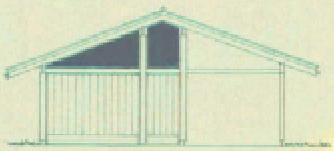


TAKPLAN



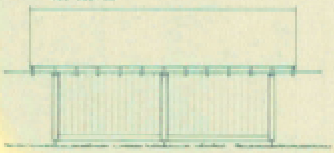


SYD

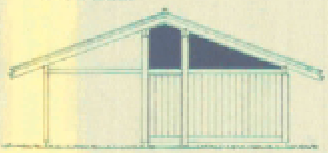


AA

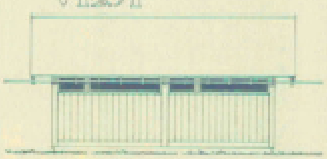
ØST



NORD



VEST



201

rostanvn. 27

garasje

planer snitt fasader

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

A.S.K PROSJEKT AS

c/o Kjell Tore JohansenSmåvikan 15
7114 RÅKVÅG

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Øyvind Bentås	BYGG-21/83749 oppgis ved alle henvendelser		20.01.2022

Vestre Rosten 27K, ferdigattest for bruks- og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	315/333/0/0
Bygningsnummer:	182468908
Ansvarlig søker:	A.S.K PROSJEKT AS
Hjemmelshaver:	Per Ottar Solheim
Tiltakshaver:	Per Ottar Solheim

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Øyvind Bentås
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS
Per Ottar Solheim

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 04.01.2022.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-21/83749-11.

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Herr Egil Holter
Johan Falkbergets vei 4 B,
7ooo, T.heim

DERES ENEBOLIG, ROSTENVEIEN 27.

Inspeksjon foretatt 17.8.71 og midlertidig innflyttings-
tillatelse gis.
Huset er oppført i henhold til godkjente tegninger
datert 31.3.7o.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 17.8.71

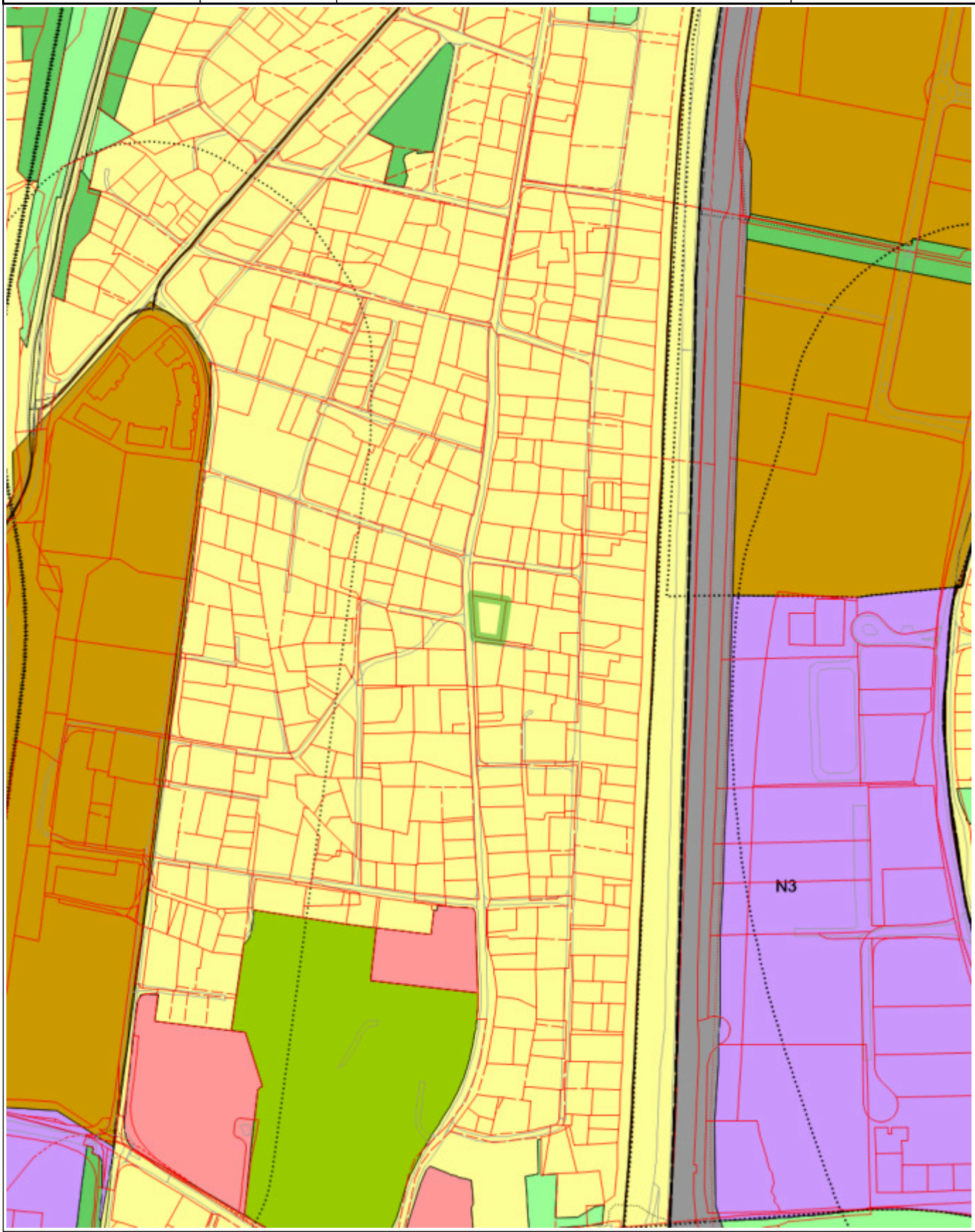
H. Olaussen

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 315	Bnr: 333	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestre Rosten 27K 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

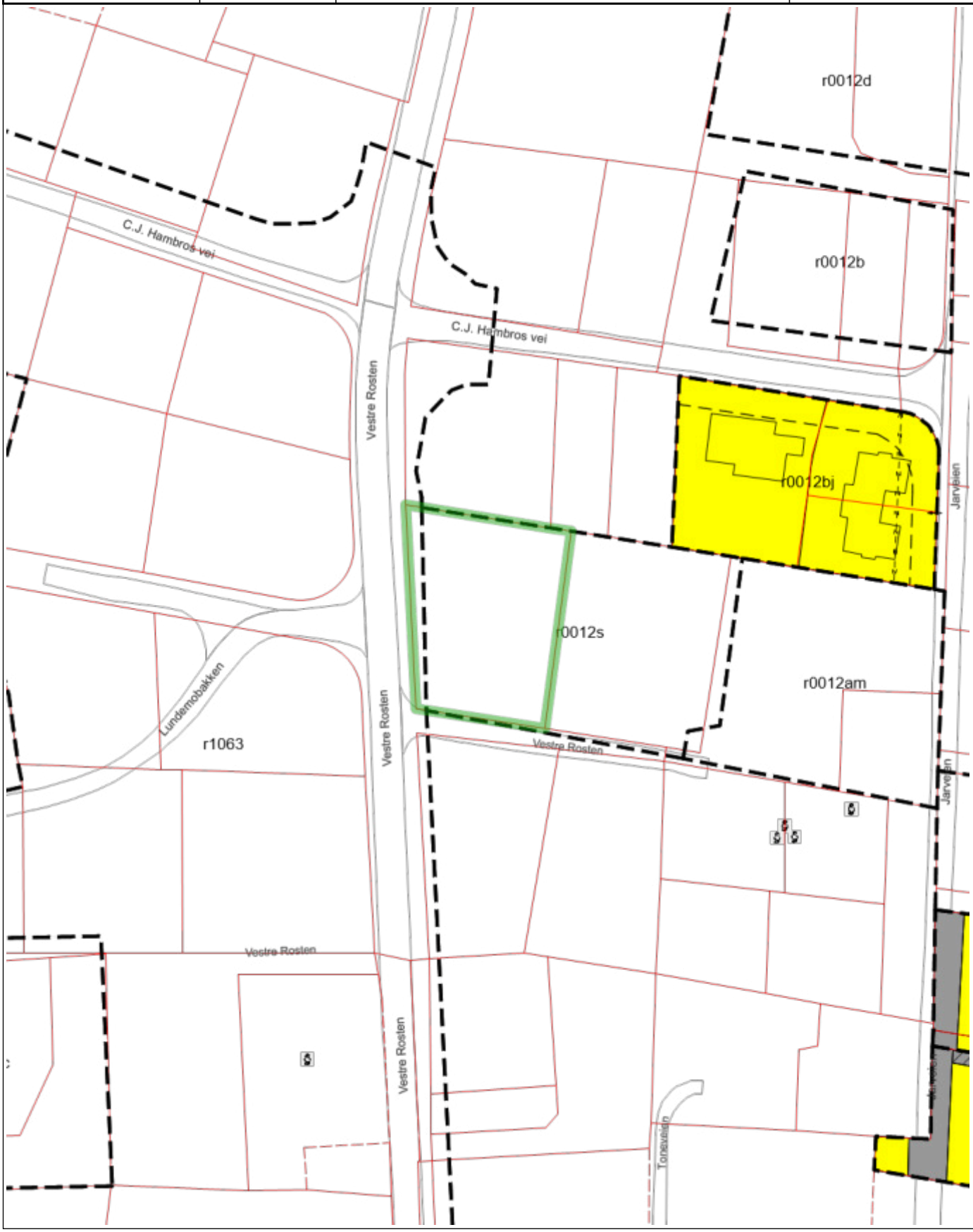
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Påskrift kommuneplan
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Framtidig
- Bevaring naturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Veg - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde lokalsenter
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - Tunnel - Framtidig
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Fjernveg - På bakken - Framtidig
- Samleveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Næringsbebyggelse - Nåværende

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 315	Bnr: 333	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestre Rosten 27K 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bolig


Kjøreveg


Felles avkjørsel


Veg


Kjøreveg


Annen veggrunn - tekniske anlegg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 315	Bnr: 333	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestre Rosten 27K 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 315	Bnr: 333	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestre Rosten 27K 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000


C.J. Hambros vei
Vestre Rosten
Lundemobakken
Vestre Rosten
Vestre Rosten
Vestre Rosten

Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/1526/107
Uthentet 2024-12-05 12:19

TRONDHEIM KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

Jnr 1033/87
K.P. 147-s. 079

22. 01. 91

DOK.NR. 1526

MÅLEBREV

over

gnr. 315 bnr. 472 Vestre Rosten, veggrunn 6.

Fradelt gnr. 315 bnr. 12, 29, 42, 46, 74, 175, 333 og 404,
" 316 " 59, 121, 197, 265, 274, 383 og 543
og umatrikulert veggrunn
ved delingsforretning 17.10.1990 etter delingsloven av 23. juni 1978.

Forretningen var rekvirert 3.12.1987 av Trondheim kommune, adm.kontoret v/Kjell Hernes i henhold til inngåtte avtaler.

Areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer etter sammenføyning går fram av målebrevskartet.

Trondheim, 5.12.1990

Tor Lunne
Tor Lunne

Kåre Brosveet.
Kåre Brosveet

Tinglysing

Doknr: 1526 Tinglyst: 22.01.1991 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

PUNKT	X	Y	radius	side/bue
1	-8297.850	-1515.120		6.779
2	-8296.390	-1521.740		33.184
3	-8263.220	-1522.700		16.017
4	-8247.210	-1523.160	-10.00	13.418
5	-8237.700	-1531.170		31.022
6	-8231.520	-1561.570		33.981
7	-8224.750	-1594.870		2.120
8	-8222.630	-1594.830		4.907
9	-8217.890	-1593.560		30.675
10	-8224.000	-1563.500		28.123
11	-8229.600	-1535.940	-10.00	17.996
12	-8219.520	-1523.950		10.454
13	-8209.070	-1524.250	200.00	5.541
14	-8203.530	-1524.340	200.00	17.471
15	-8186.080	-1523.600	-10.00	12.066
16	-8175.850	-1528.510		23.915
17	-8167.830	-1551.040		27.078
18	-8158.750	-1576.550		6.909
19	-8152.110	-1574.640		24.109
20	-8160.260	-1551.950		3.204
21	-8163.290	-1552.990		32.717
22	-8174.600	-1522.290	205.00	23.899
23	-8151.190	-1517.550		15.506
24	-8136.170	-1513.700		1.923
25	-8136.790	-1511.880		29.002
26	-8108.650	-1504.860		2.322
27	-8107.680	-1506.970	-545.00	12.534
28	-8095.380	-1504.560	-545.00	16.815
29	-8078.800	-1501.760	-545.00	42.450
30	-8036.630	-1496.990		5.238
31	-8031.460	-1496.150		.509
32	-8031.290	-1496.630	-545.00	18.981
33	-8012.330	-1495.750	-545.00	4.191
34	-8008.140	-1495.640	-545.00	3.261
35	-8004.880	-1495.580		20.742
36	-7984.140	-1495.260	205.00	23.586
37	-7960.630	-1493.540		2.896
38	-7961.290	-1490.720		6.979
39	-7967.340	-1487.240		3.036
40	-7968.300	-1484.360	-195.00	16.030
41	-7984.300	-1485.260		12.291
42	-7996.590	-1485.450		8.451
43	-8005.040	-1485.580	555.00	19.011
44	-8024.040	-1486.200		1.669
45	-8024.210	-1484.540		19.119
46	-8043.280	-1485.910		16.883
47	-8060.120	-1487.120		4.001
48	-8064.110	-1487.410		21.714
49	-8085.170	-1492.700	555.00	28.095
50	-8112.790	-1497.830	555.00	24.526
51	-8136.650	-1503.500		7.308
52	-8143.730	-1505.310		10.264
53	-8153.670	-1507.870	-195.00	21.845
54	-8175.060	-1512.250		31.815
55	-8180.760	-1480.950		15.998
56	-8183.620	-1465.210		4.955
57	-8188.460	-1466.270		18.869
58	-8185.530	-1484.910		28.475
59	-8181.110	-1513.040	-195.00	6.822
60	-8187.900	-1513.700		24.373
61	-8212.270	-1514.110		38.298
62	-8250.550	-1512.950		24.555
63	-8254.880	-1488.780		22.999
64	-8258.930	-1466.140		2.548
65	-8261.450	-1466.520		19.995
66	-8258.810	-1486.340		26.704
67	-8255.280	-1512.810		42.431
68	-8297.690	-1511.490		3.634

MÅLEBREVSKART

Gnr. 315 Bnr. 472 Festenr.

Representasjonspunkt.
Y -1500 X -8100 Z

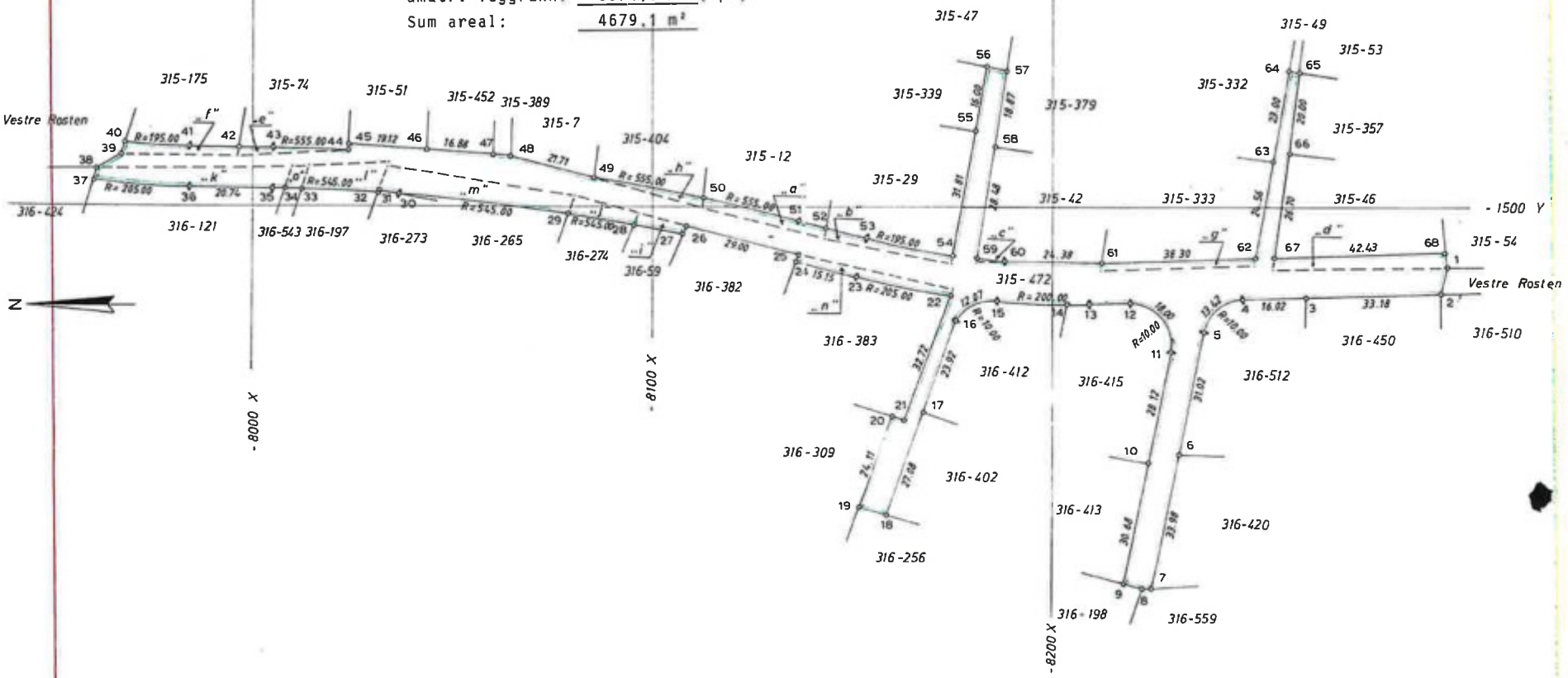
Koordinatsystem. Trondheim 1905

Kartblad. V 27 I,II,III,IV

Målestokk. 1:1000

Areal av

gnr.	315	bnr.	12:	85,2 m²	("a")
"	315	"	29:	64,9 m²	("b")
"	315	"	42:	1,8 m²	("c")
"	315	"	46:	139,8 m²	("d")
"	315	"	74:	31,7 m²	("e")
"	315	"	175:	66,2 m²	("f")
"	315	"	333:	67,4 m²	("g")
"	315	"	404:	37,2 m²	("h")
"	316	"	59:	33,3 m²	("i")
"	316	"	274:	64,8 m²	("j")
"	316	"	121:	220,5 m²	("k")
"	316	"	197:	127,1 m²	("l")
"	316	"	265:	254,5 m²	("m")
"	316	"	383:	87,2 m²	("n")
"	316	"	543:	23,5 m²	("o")
umatr. veggrunn:				3374,0 m²	("p")
Sum areal:				4679,1 m²	



etakst®

10.04.2025 Ref **qouyd**

OPPDRAGSGIVER
Henriette Birkeland
henriette.solheim1@gmail.com
458 39 394

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 01.05.2024

VESTRE ROSTEN 27 K, 7072 HEIMDAL

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 315 BNR 333 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HEIMDAL 2

Meglers verdivurdering

5 500 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**5 500 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	275 m²	25 m²	-	41 m²	-	-
Tomt					1050,1 m²	

Byggeår	1971
Soverom	7
Etasje(r)	1

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

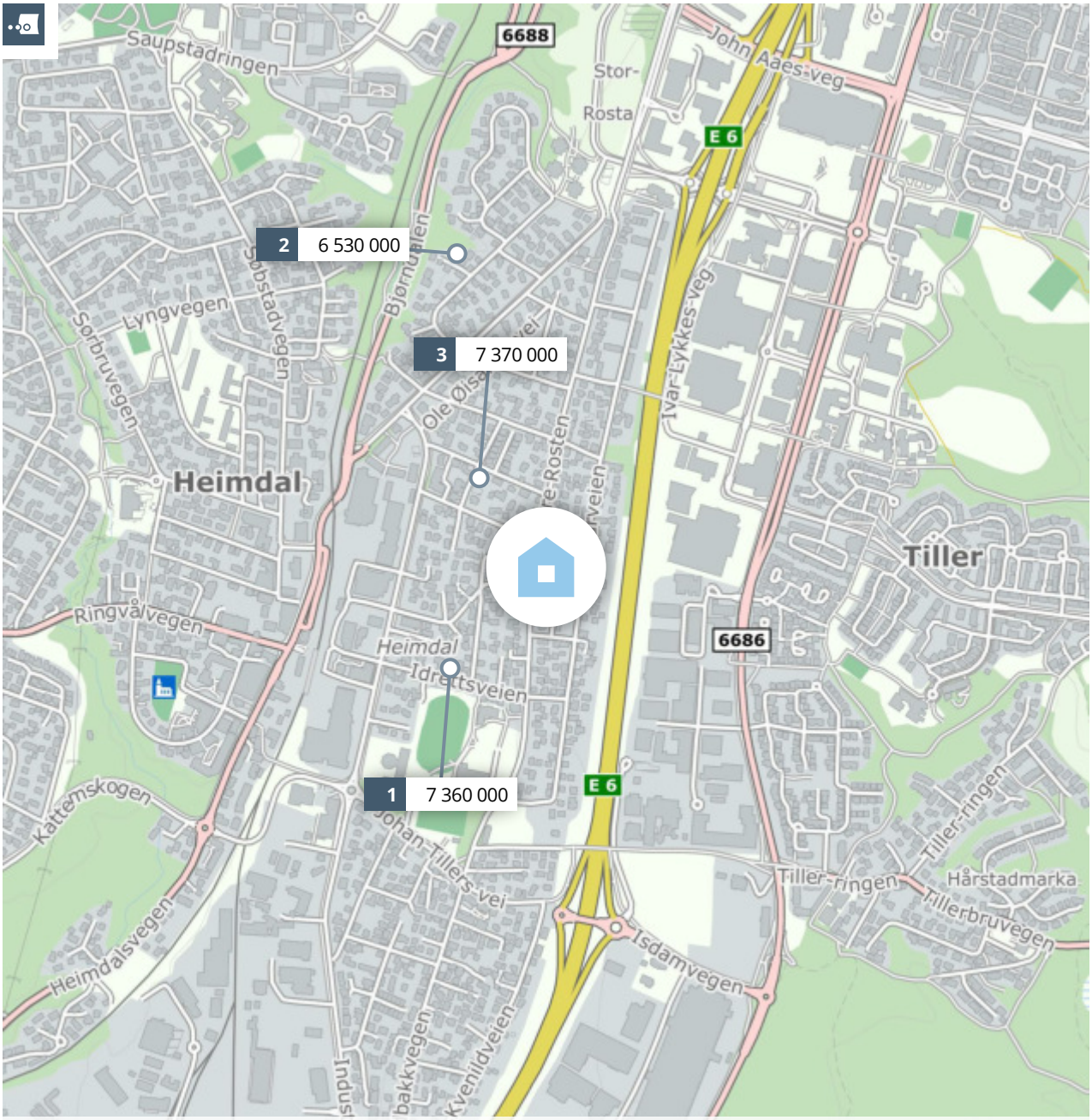
	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Sverre Støstads Vei 14, 7072 Heimdal	09.06.2023	7 370 000	0	7 370 000	1982	220 m²
2	Idrettsveien 20, 7072 Heimdal	19.04.2024	7 360 000	0	7 360 000	1976	258 m²
3	Peder Morsets Veg 28, 7072 Heimdal	18.06.2024	6 530 000	0	6 530 000	1956	247 m²

Se prospekt.

Kristian Rundgreen
Trondheim Eiendomsmegling as
kristian.rundgreen@privatmegleren.no
930 37 834

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Meglers verdivurdering

VESTRE ROSTEN 27 K

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 10.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristian Rundgreen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vestre Rosten 27 K, 7072 HEIMDAL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 315 BNR 333 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HEIMDAL 2

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	20 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	275 m²	25 m²	- m²	41 m²	- m²	- m²
Tomt					1 050 m²	
Byggeår					1971	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	7
Etasjer	1

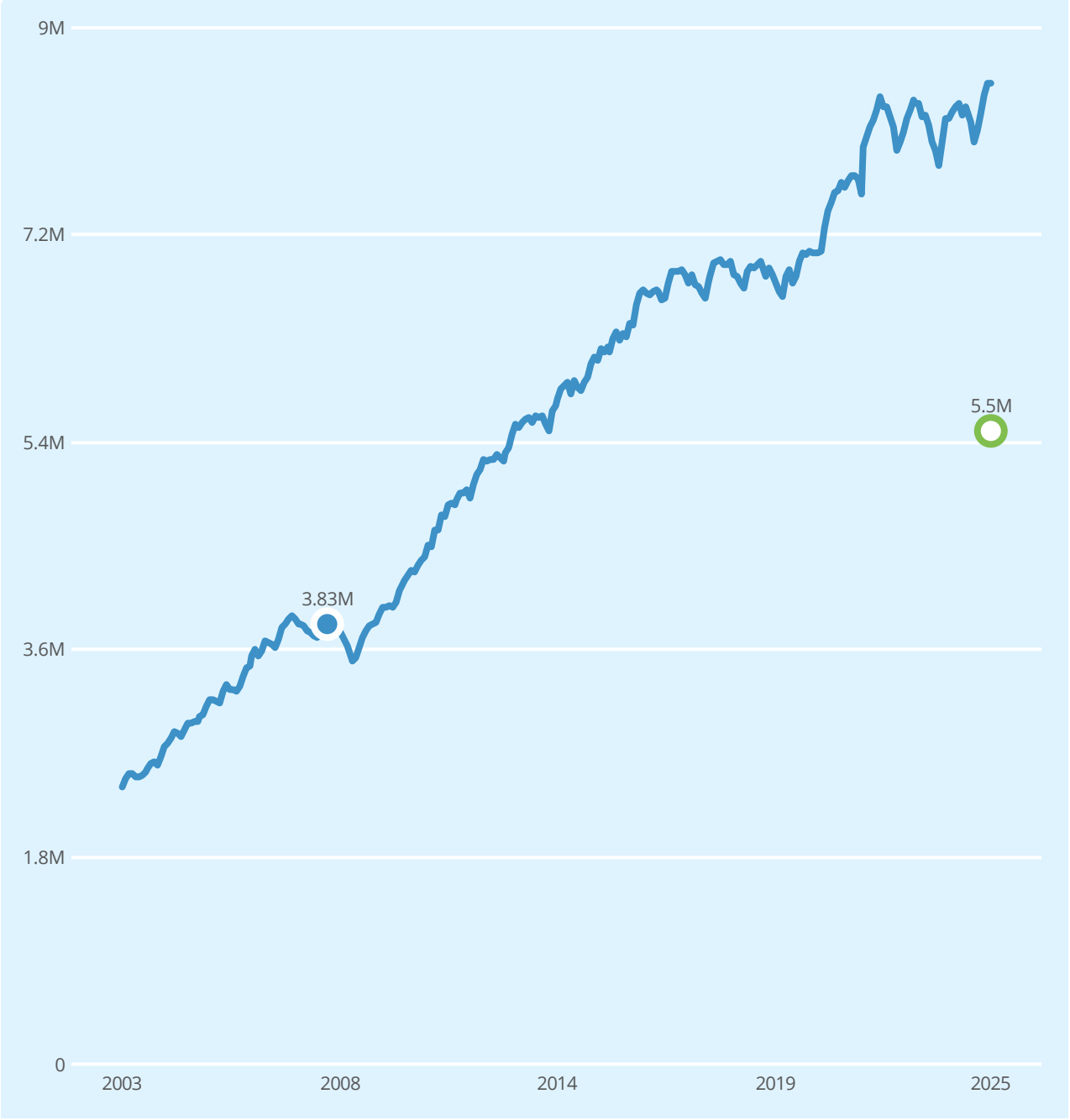
Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Idrettsveien 20 258 m² 1976 1 071 m² 4 sov	19.04.2024	7 590 000	**7 360 000**	0	7 360 000	**28 527**
2 Peder Morsets veg 28 247 m² 1956 831 m² 4 sov	18.06.2024	6 500 000	**6 530 000**	0	6 530 000	**26 437**
3 Sverre Støstads vei 14 220 m² 1982 966 m² 5 sov	09.06.2023	6 790 000	**7 370 000**	0	7 370 000	**33 500**

Se prospekt.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.04.2008	11.04.2008	21.05.2008	3 700 000	3 825 000	-	3 825 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Antatt markedsverdi.

Eneboliger til salgs i 7072 HEIMDAL nå

2
eneboliger til salgs

7.1M
6.9M
6 640 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i

50
dager

Eneboliger solgt i 7072 HEIMDAL siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

5.9M
5 810 000 Prisantydning i snitt
5 755 000 Salgspris i snitt
5.7M

Solgt i snitt i løpet av

82
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 253 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
30 045 Heimdal bydel i snitt siste 9 mnd
20 000 Vestre Rosten 27 K
Totalpris 5 500 000

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Vestre Rosten 27K
Gnr. 315 Bnr. 333 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-24-0346

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as

Saksbehandler: Kristian Rundgreen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 93 03 78 34

E-post: kristian.rundgreen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater

Notater

Notater