PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

PEDER ØSTLUNDS VEG 26

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Attester og byggesaker

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260276
Addresse	Peder Østlunds veg 26		
Postnr.	7045	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Karina Kjelby		
Selgers navn	Gaute Nisja Holthe-Berg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring AS

Polise/avtalenr.:

88267253

Våtrom

Initialer selger:
K K
G N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i skjøt på vinylbelegg utenfor våt sone.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vann og avløparbeid er utført at rørlegger.Vinylbelegg og forberedende arbeid på gulv utført av faglært maler.Stikkontakt, termostat, avtrekksvifte, dimmer og brytere koblet av elektriker.Våtromsplater og badromsinnredning montert av byggmester.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Hofstad VVS har stått for rørleggerarbeidet. Kraftlaget Rise Elektro1 har gjort elektrikerarbeid. Gulvarbeid gjort via vennetjeneste.Våtromsplater og badromsinnredning gjort med egeninnsats.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt primer og nytt homogent vinylbelegg.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble montert nytt sluk i forbindelse med oppussing av badet (inkl. nytt gulv). (Montert av Hofstad VVS)

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Stikkontakter, bryter, dimmer, termostat, lampepunkt og mekanisk avtrekksvifte

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
K K
G N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring for arbeid.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Høsten 2025 ble det foretatt kamerainspeksjon fra stakeluke og ut til kommunalt tilkoblingspunkt. Rør under huset er PVC, resten er betongrør. Konklusjon fra inspeksjon er at rørene er i usedvanlig god stand mtp. alder.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik meldt.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Høst 2025 ble det oppdaget vanninntrengning over inngangsdør i 1.etg ved kraftig nedbør pga. delvis blokkert takrenne i kombinasjon med liggende kledning. Trolig har vannet trengt inn mellom dørkarm og losholt. Ikke skjedd etter at takrennen ble rensket.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I følge nabo ble ny takshingel lagt for ca. 10-12år siden av hans bror. Ingen kjennskap til kompetanse hos utførende personell.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

I følge nabo ble ny takshingel lagt for ca. 10-12år siden av hans bror. Ingen kjennskap til kompetanse hos utførende personell.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I følge nabo ble ny takshingel lagt for ca. 10-12år siden av hans bror. Ingen kjennskap til kompetanse hos utførende personell.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Påbygget mot nord har seget noe. Naboer mener det kan ha skjedd i forbindelse med gravingen gjort under etablering av spillvannsledning over eiendommen, da deres byggninger også har seget noe i etterkant av gravingen. Alt dette skjedde før vårt eie.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Inntrengning av vann over ytterdøra i 1.etg. sen høst 2025. Etter takrenna ble rensket stoppet også inntrengning,

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Utleiedelen ble revet ned til stendere/mur og renovert til dagens standard. Betongmur mot terreng ble inspisert og viste ingen tegn til fukt eller saltutslag! Alle overflater ble pusset opp. Lydhimling i tak etablert. Utført av byggmester.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt el-anlegg i kjellerleilighet bygget etter dagens standard utført av elektriker. Egen strømmåler til leilighet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, sluttrapport, kursfortegnelse og risikovurdering.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

NELFO/NTE

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det står detaljert i "NELFO Rapport fra risiko. og slutt.pdf"

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Kjellerstue er pusset opp med nytt bjelkelag i etasjeskillet, ny himling og spotter i tak, nytt gulv og ekstra lydvegg mot leilighet.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleiedel på 45kvm med to soverom, bad, gang og kjøkken/stue. Egen inngang, egen strømmåler, egen VVB.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen bruksendringendring på rom til varig opphold. Utleiedel er ikke seksjonert ut, ikke krav om dette da det er etablert låsbar innerdør som skiller utleiedel fra hoveddel.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kledning og deler av bindingsverket på sørvegg har råteskader som følge av eksponering av vann over lengre tid pga. tett takrenner.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Det er gjort utbedringer fra forrige tilstandsrapport ved salget 2025 til tilstandsrapporten ved salg 2026. Dette vil komme fram i sammenligning av rapportene.

Er forholdet utbedret?

Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.09.2026

Signert av *Karina Kjelby*

Signert av *Gaute Nisja Holthe-Berg*

Initialer selger:
K K
G N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet
Scan QR koden



TILSTANDSRAPPORT

Peder Østlunds veg 26

7045 TRONDHEIM

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Enebolig	5001/4/51/0/0/0	29.09.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
5	9	11	2	0

Befaring utført den 25.09.2026 av



Kim Espen Johansen

Gjetnes Takst AS

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering

Bjørkveien 16, 7058 Trondheim

+4799568311

kimme@gjetnestakst.no

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Peder Østlunds veg 26 , 7045, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/4/51/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

Tomt: 1 314.40 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Gaute Holthe-Berg, Karina Kjelby

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er en enebolig oppført i 1977, er i 1 etasje + sokkel. Grunnmur er oppført i murte blokker. Etasjeskillere og hovedkonstruksjonen over grunnmur er av tre. Utvendige fasader kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjon tekket med takshingel. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Renovert uteleiedel i sokkel.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0/0

Sokkel

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
108 m^2	9 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre/gang, 3 soverom, bad, hobbyrom, kjølerom, 2 boder, stue	Bod		

1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
152 m^2	11 m^2	0 m^2	34 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre/gang, 3 soverom, bad, kjøkken, stue/spisestue, vaskerom, bod	Bod		Terrasse

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
260 m^2	20 m^2	0 m^2	34 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
280 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

11 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags og 3-lagsisolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Balkong / terrasse: Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Etterslep på vedlikehold. Generell elde og slitasje på terrasse/veranda. Tiltak anbefales. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger mellom balkong og rekkverk er for stor ut ifra dagens forskrifter.

Taktekking og beslag: Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Vaskerom: Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Det er etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring. Mekanisk vifte for avtrekk i tak. Våtromsbelegg på gulv, tapet/våtromsplater på vegg og panel i himling. Det er påvist ved laser og stikkmåling en høydeforskjell fra topp slukrist til topp terskel ved dør på mindre enn 25mm.

Kjøkken - Totalvurdering av kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Utvendig bod: Råteskader på kledningen og deler av bindingsverk på sørvegg ved den utvendige boden bak carport, som følge av eksponering av vann over lengre tid. Kombinasjon av alder, råteskade er det behov for tiltak snarlig.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

2 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer Det registreres store retningsavvik på bjelkelaget som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Tiltak må påregnes. Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet på tilbygget mot nord (soverom 1 og bod). Det ble også målt høydeforskjell på 50mm gjennom hele rommet på soverom 1 i 1.etasje.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - 1.etasje: Badet er i fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på våtrommet. Det er ikke tilfredstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Rommet anbefales å renoveres i sin helhet pga avvik og rommets oppnådde alder.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
28.09.2026

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:

Sokkeletasje.
Opprinnelig bod av avdelt og benyttes som bod og kjølerom
Hobbyrom er flyttet mot sør, ved bruk av opprinnelig matboder, det er etablert bod og gang ved trapp
Opprinnelig disponibeltrom benyttes u dag som soverom.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er utstedt ferdigattest den 25.08.1978.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Ja

Kommentar:
Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er innvendig plateslått og utvendig pusset. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Årsak/konsekvens
Alder. Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fukt inntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

5 Rom under terreng

TG 2

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
Kun en vegg som er utforet som er delvis under terreng. Nordøstlig soverom i utleiedel.

Er det oppforede gulv?
Ja

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Kommentar:
Utvendig drenering.

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Synlig kalkutslag i nedre del av vegger i sokkeletasjen mot sør.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Hulltaking er utført i utforet vegg.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Ventiler i grunnmur.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Årsak/konsekvens

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Tilbygg mot vest i 1982
Tilbygg mot nord i 1986
Tilbygg av vindfang i 1982

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Kommentar:
Stedvis sprekkdannelser/soltørking i kledning observeres.

Musetetting?
Ja

Kommentar:
Det er ikke etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Lufting av kledning?
Ja

Kommentar:
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.

Årsak/konsekvens
Manglende lufting/drenering i nedre del av kledningen kan føre til oppfukting og redusert levetid.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører av heltre uten pakning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 1977 og 1985.

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Det registreres punktert vindu på soverom 2 i 1 etasje.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra byggeår med 2-lags og 3-lagsisolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Årsak/konsekvens
Alder. Med bakgrunn av registrerte forhold vil enkelte justeringer samt vedlikehold være påregnelig

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk av tre.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Etterslep på vedlikehold. Generell elde og slitasje på terrasse/veranda. Tiltak anbefales. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Åpninger mellom balkong og rekkverk er for stor ut ifra dagens forskrifter.

Årsak/konsekvens
Alder. Ved oppgradering av balkong anbefales det å etablere rekkverk i riktig høyde i forhold til dagen krav til rekkverkshøyder

HMS vurdering

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.
Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
I følge eier som ble det lagt ny taktekking rundt år 2014.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takshingel

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Er undertak over 13 år?
Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.
Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Årsak/konsekvens
Alder. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking skiftes ut, men vanskelig å si om tidspunkt så det er usikkert fremtidig funksjon på taktekkingen.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Årsak/konsekvens
Alder. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking skiftes ut, men vanskelig å si om tidspunkt så det er usikkert fremtidig funksjon på takrenner og nedløp.
Lekkasje fra takkrenner øker belastning av kledning og kan forårsake råteskade over tid.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0/0

12 Bad - sokkel

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 1

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Malt panel i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater TG 0

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.
Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Ja

Kommentar:
Det foreligger drenshull for lekkasjevann. Det er ikke kontrollert inne i kassen.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

13 Piper / ildsteder

TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.

HMS vurdering

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

14 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 3

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble målt med krysslaser. Stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer
Det registreres store retningsavvik på bjelkelaget som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Tiltak må påregnes.
Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet på tilbygget mot nord (soverom 1 og bod). Det ble også målt høydeforskjell på 50mm gjennom hele rommet på soverom 1 i 1.etasje.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Årsak/konsekvens
Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

15 Innvendig trapp TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trappen er eldre enn 5 år med normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Årsak/konsekvens
Utbedring av åpninger i trapp/rekkverk pga økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn anbefales.

HMS vurdering:

16 Vaskerom TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Det er etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring. Mekanisk vifte for avtrekk i tak.
Våtromsbelegg på gulv, tapet/våtromsplater på vegg og panel i himling. Det er påvist ved laser og stikkmåling en høydeforskjell fra topp slukrist til topp terskel ved dør på mindre enn 25mm.

Årsak/konsekvens
Alder. Rommet anbefales renoveres i sin helhet pga samlede avvik og rommet oppnådde alder.

17 Bad - 1.etasje TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Badet er i fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på våtrommet.
Det er ikke tilfredstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Rommet anbefales å renoveres i sin helhet pga avvik og rommets oppnådde alder.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

Årsak/konsekvens
Alder. Tettesjikt på gulv og vegger har passert sin forventet levetid

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

18 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Heltre skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

TG 2

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Årsak/konsekvens

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ventilasjonen vurderes som tilstrekkelig.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

19 Kjøkken - utleiedel

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn, Kombiskap, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner og bunn av teknisk sjakt.

Totalvurdering av kjøkken

TG 0

Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ventilasjonen vurderes som tilstrekkelig.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligen har naturlig ventilasjon. Dette er en tradisjonell løsning som er vanlig for bygg av denne typen, og som gir luftutskifting gjennom ventiler og oppdrift uten mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

21 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Ble delvis byttet avløp ved renovering av badet i utleidelen.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er utført tapping fra bad og kjøkken uten vesentlig avvik.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert i kjeller.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser om at kuleventil nedstrøms trykkreduksjonsventil og vannmåler har tatt over funksjonen som hovedstengeventil. Denne ble brukt en del i forbindelse med renoveringsarbeid i fjor.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Kommentar:
Synlige vannrør. Ingen tegn til skade på vannrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1

Kommentar:
Vannledningene består av plast/PVC, og deler av anlegget er skiftet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Synlige vannrør er tilstrekkelig isolert, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1

Kommentar:
Varmtvannsbereder til hoveddel er på 198 liter og er plassert på gulv i bod. Varmtvannsbereder til utleiedel er plassert inne på badet i utleiedlen. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet.

22 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, varmepumpe, elektrisk

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0/0

23 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i kjelleren.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Det er etablert kursfortegnelse i skapet. Det er for øvrig ikke kontrollert om denne er i samsvar med gjeldene kurser.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert i 2011 og er tilkoblet i stikkontakt. Varmtvannstanken i utleiedel er produsert i 2025 og tilkoblet stikkontakt.

PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering

24 Utvendig bod TG 2

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Råteskader på kledningen og deler av bindingsverk på sørvegg ved den utvendige boden bak carport, som følge av eksponering av vann over lengre tid.
Kombinasjon av alder, råteskade er det behov for tiltak snarlig.

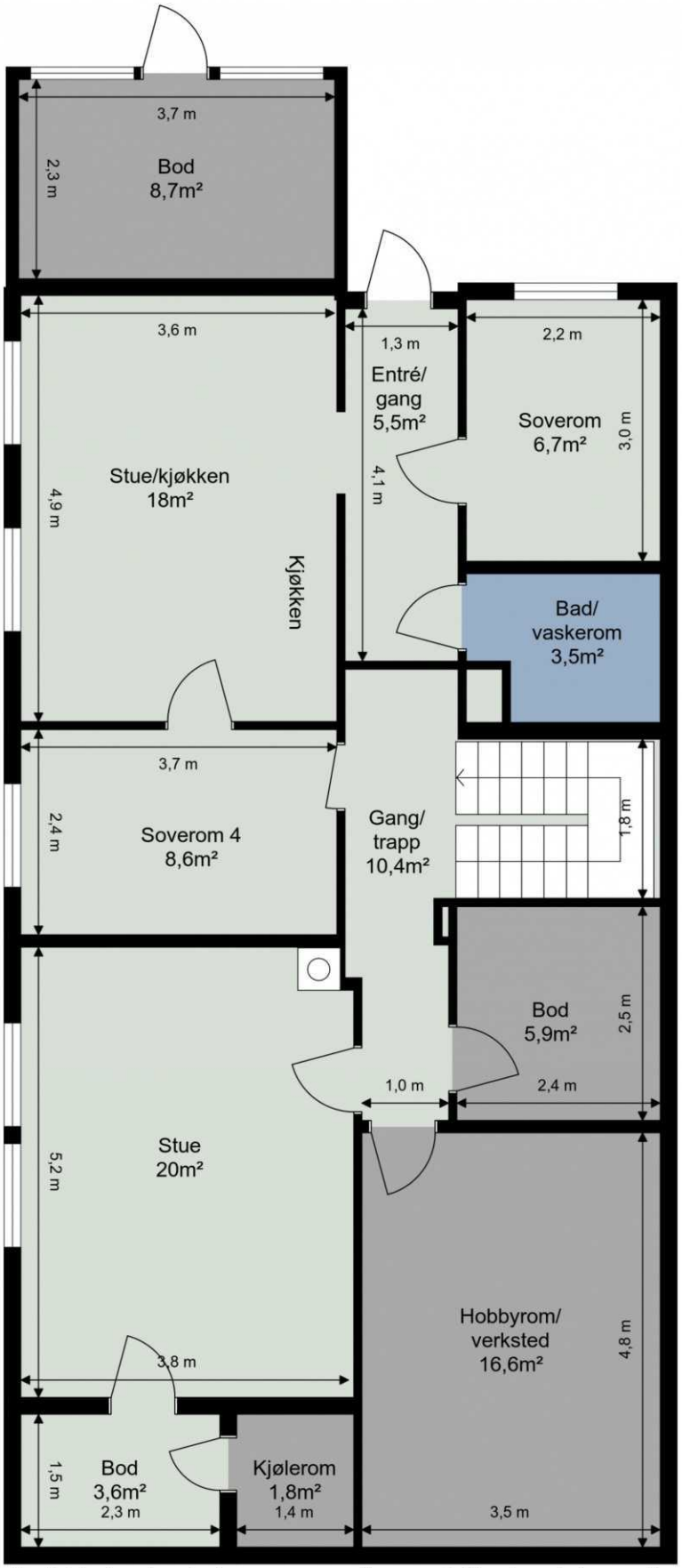
Årsak/konsekvens
Ja

Bilde



PEDER ØSTLUNDS VEG 26 - 5001/4/51/0/0

Peder Østlunds veg 26
Sokkel



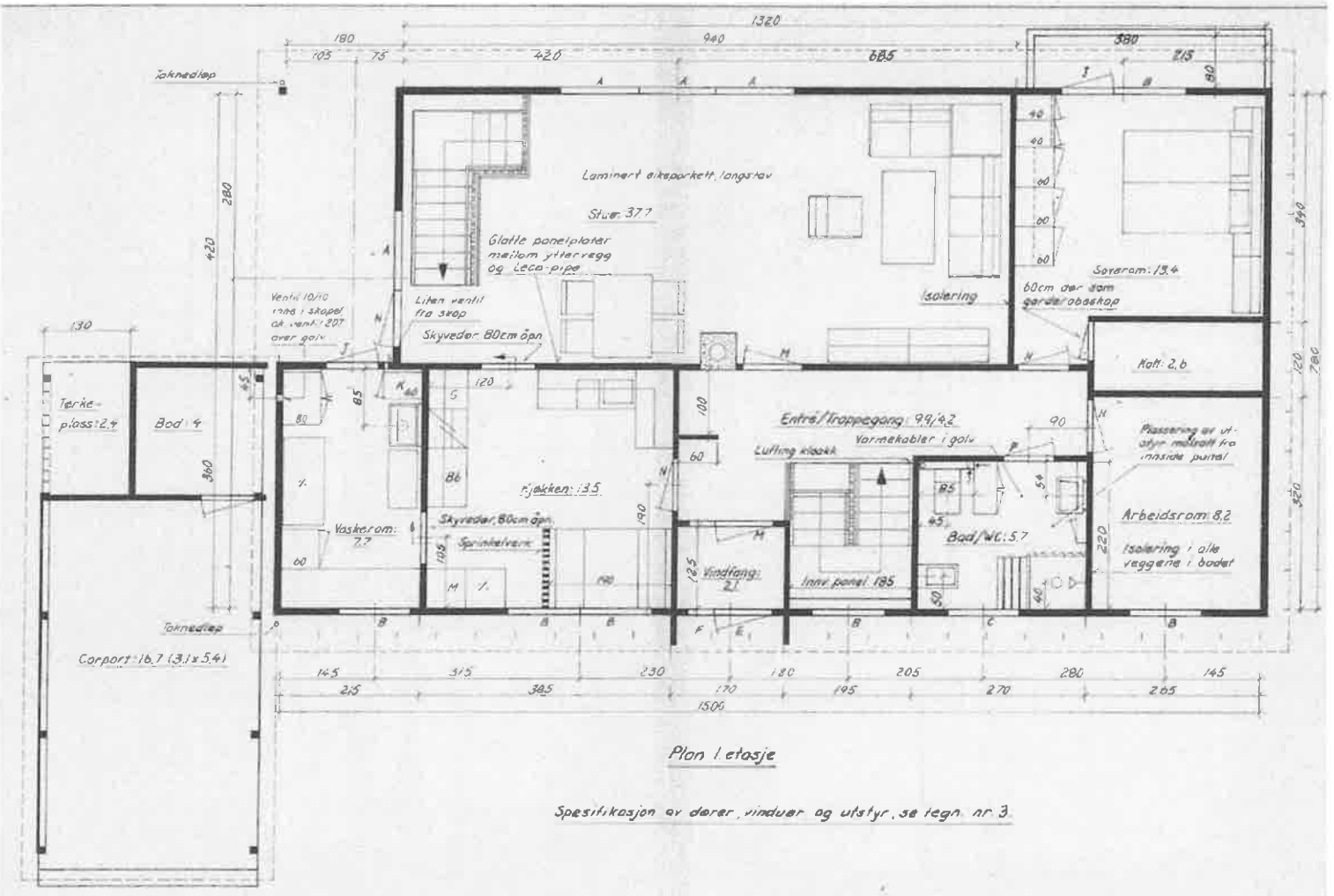
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

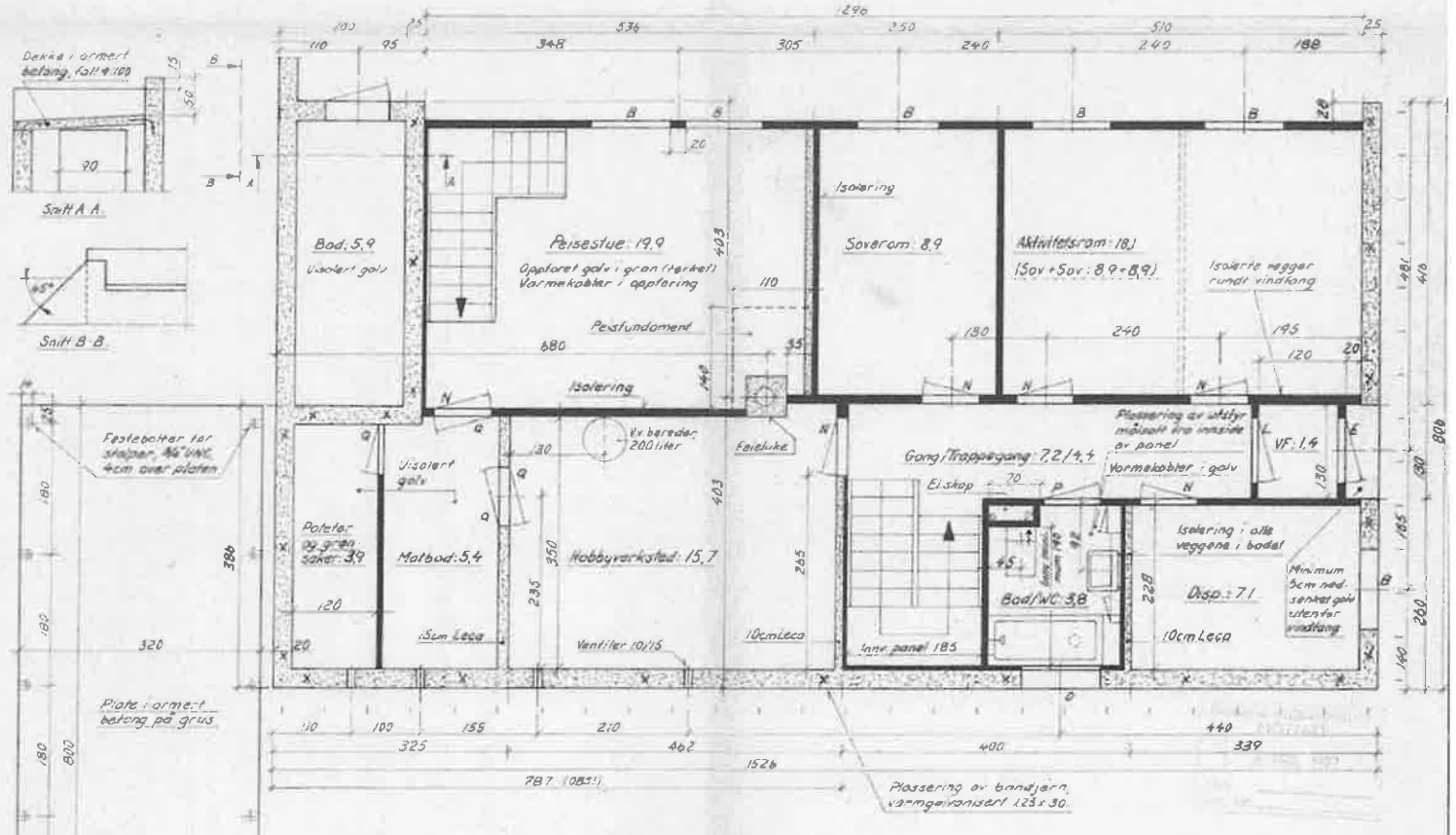
Peder Østlunds veg 26

1. etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.





TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

-1.77-00314

Dato: 15/5-76 Tegnet/Tegnet: R. Karlsen Målestokk: 1:50 (1:10)

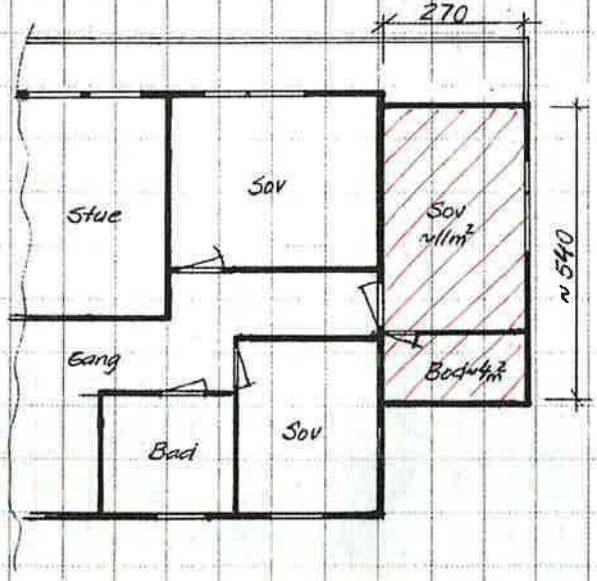
Gildheimsveien nr. 21

Sokrun og Reidar Karlsen

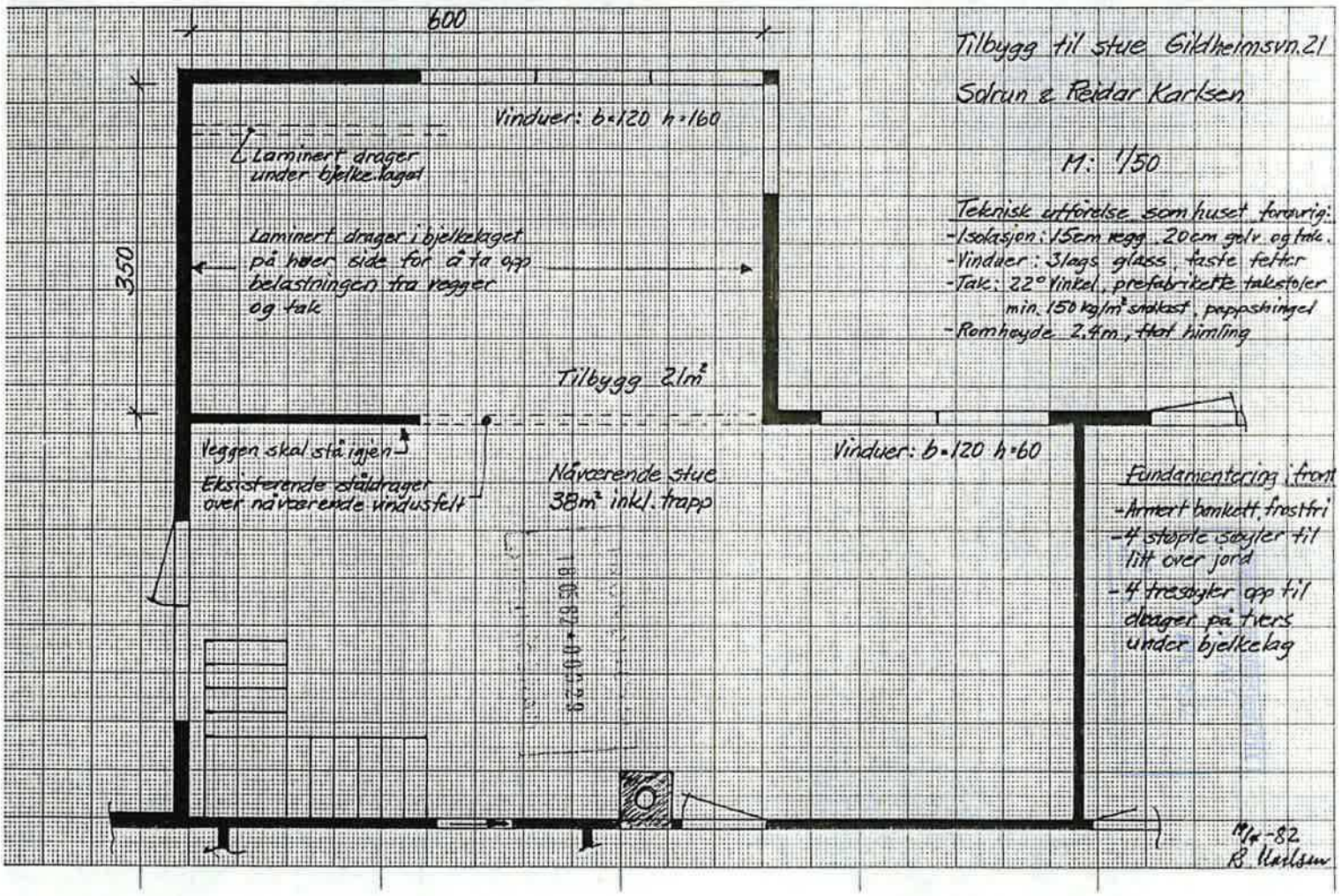
1

Gildheimsvegen 21
Solrun & Reidar Karlsen

Soveromstilbygg (m/bad på sokkelplanet)

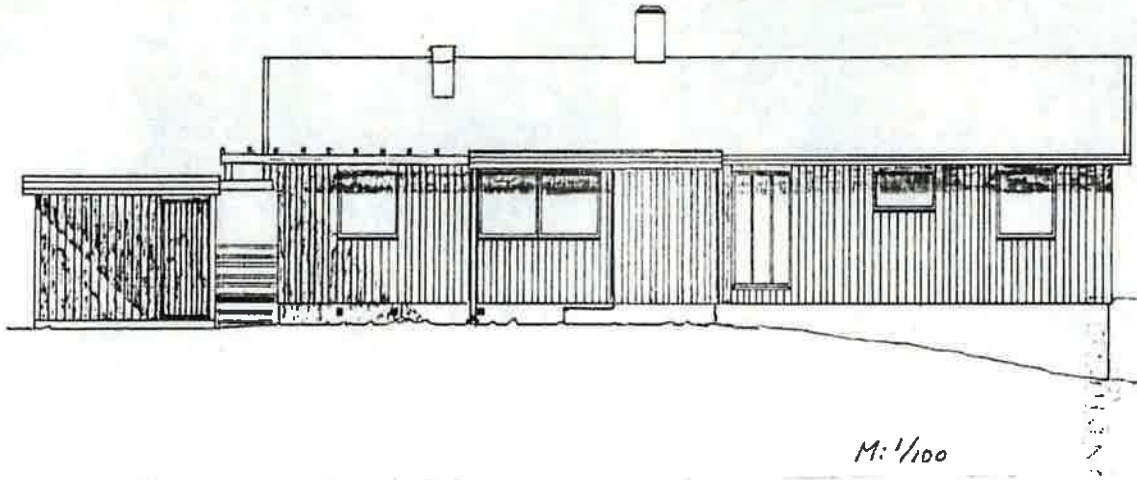


SAK
09 MAI


600
350
Vinduer: b=120 h=160
Laminert drager under bjelkelaget
Laminert drager i bjelkelaget på høyre side for å ta opp belastningen fra veggen og tak
Tilbygg 21m²
Veggen skal stå igjen
Eksisterende stålbjelke over nåværende vindusfelt
Nåværende stue 38m² inkl. trapp
Vinduer: b=120 h=60
Tilbygg til stue Gildheimsvn. 21
Sølrun & Reidar Karlsen
M: 1/50
Teknisk utførelse som huset forøvrig:
-Isolasjon: 15cm vegg, 20cm gulv og tak.
-Vinduer: 3lags glass, faste felter
-Tak: 22° vinkel, prefabrikerte takstoler min. 150 kg/m² snølast, pappshingel
-Romhøyde 2.4m, flat himling
Fundamentering i front:
-Armert bankett, frostfri
-4 støpte søyler til litt over jord
-4 trøsøyler opp til dragers på tvers under bjelkelag
14-82
R. Karlsen

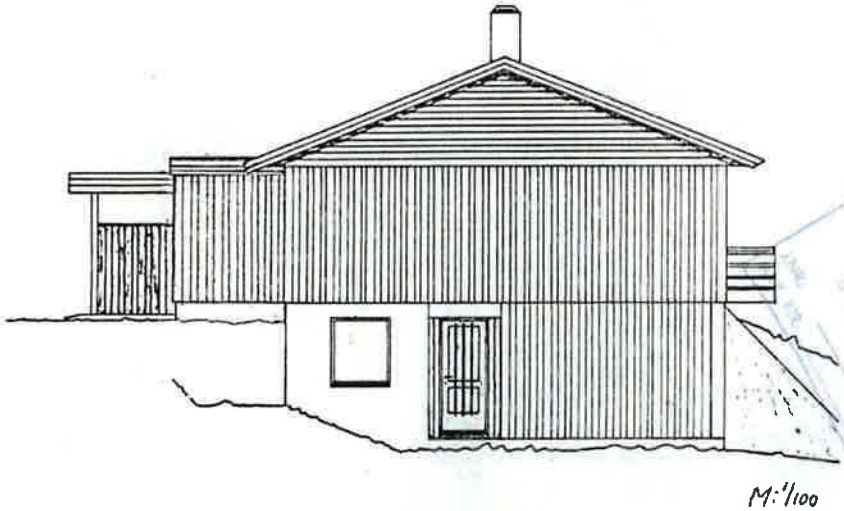
GILDHEIMSVEGEN
21

Tilbygg til vindfang



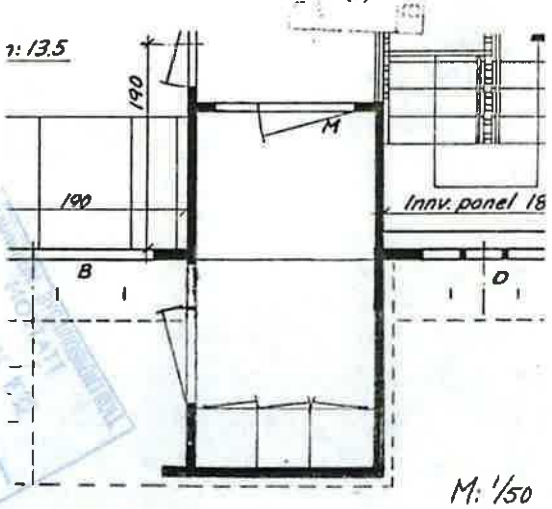
M: 1/100

30.0182*0035



M: 1/100

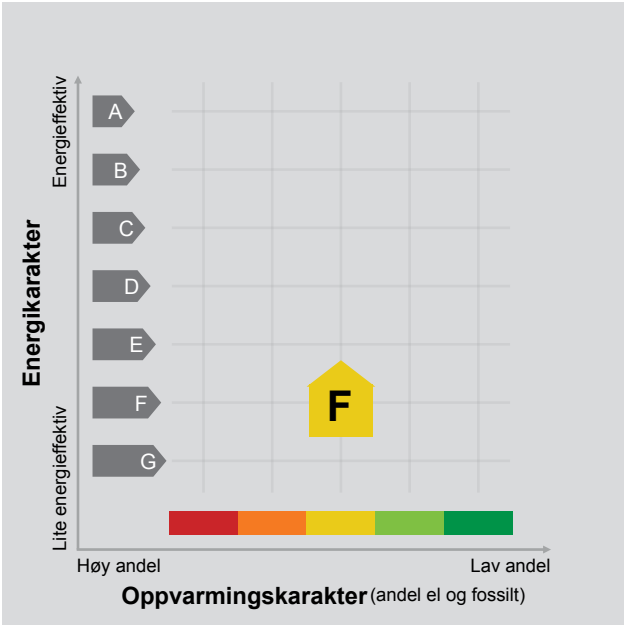
1:13.5



M: 1/50

ENERGIATTEST

Adresse	Peder Østlunds veg 26
Postnummer	7045
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182186813
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-42894
Dato	24.10.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	260
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

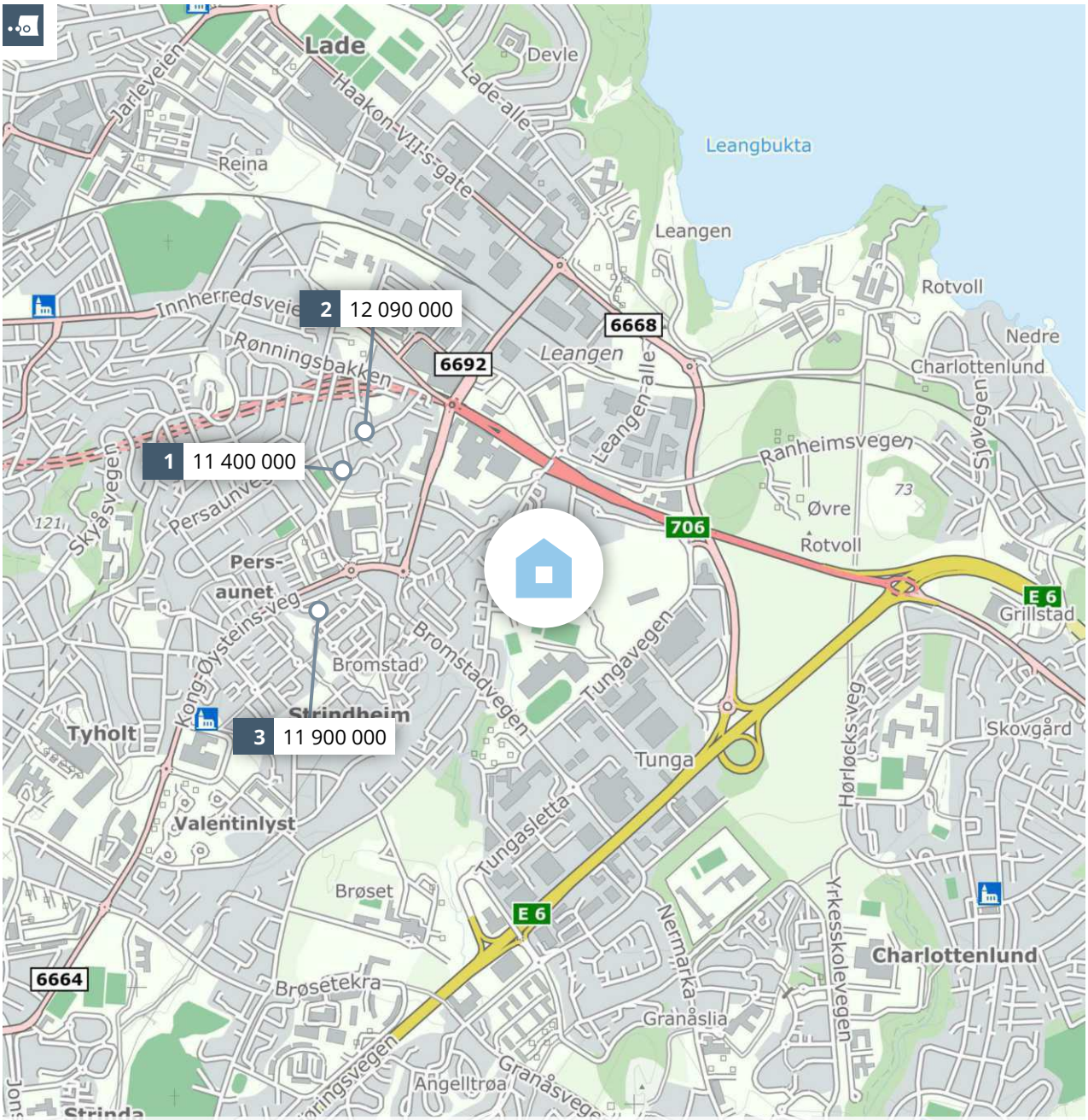
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Meglers verdivurdering

PEDER ØSTLUNDS VEG 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 30.09.2026

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: Stig Johansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Peder Østlunds veg 26, 7045 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 4 BNR 51 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STRINDHEIM 5

Verdivurdert til

9 650 000

-	9 650 000	37 115
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	260 m²	20 m²	- m²	34 m²	- m²	- m²
Tomt					1 314 m²	
Byggeår					1978	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Marie Michelets veg 3 222 m² 1966 885 m² 4 sov	13.03.2026	10 650 000	**11 400 000**	0	11 400 000	**51 351**
2 Pinebergsvingen 9 270 m² 1968 1 425 m² 7 sov	28.05.2024	12 500 000	**12 090 000**	0	12 090 000	**44 778**
3 Nina Griegs veg 16 251 m² 1966 895 m² 8 sov	28.08.2025	11 990 000	**11 900 000**	0	11 900 000	**47 410**

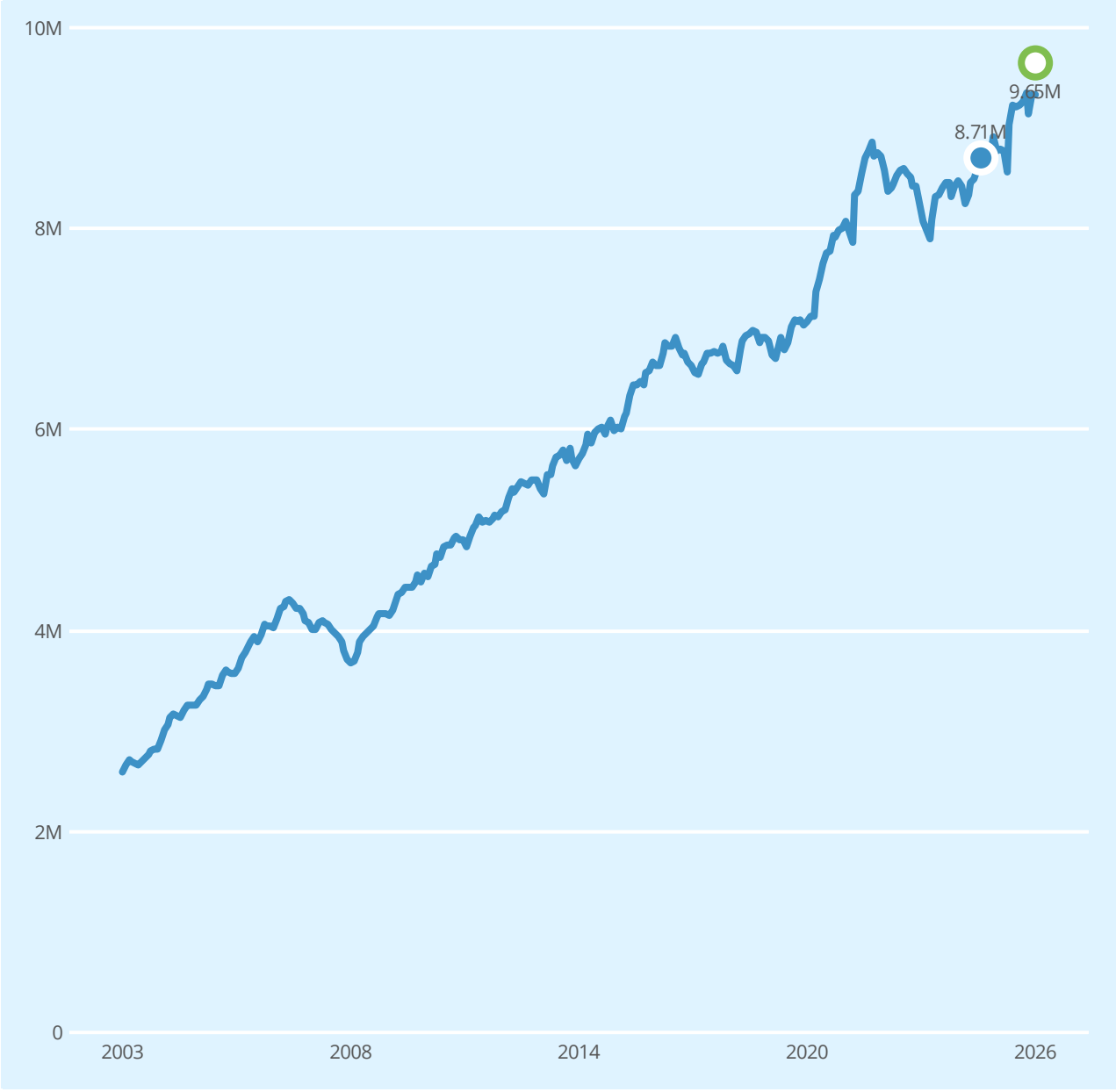
Stor enebolig med kr 16.000,- i leieinntekt. Solrik tomt på hele 1,3 mål. Carport. Innerst i blindveg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.11.2024	30.04.2025	10.06.2025	8 690 000	8 710 000	0	8 710 000

Eneboliger til salgs i Østbyen bydel nå

26
eneboliger til salgs

12.9M
12.5M
12 163 000 Prisantydning i snitt
11.7M
11.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Eneboliger solgt i Østbyen bydel siste 3 mnd

34
eneboliger solgt

8.9M
8 695 000 Salgspris i snitt
8 549 000 Prisantydning i snitt
8.3M
8.1M

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

42 891 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

38 444 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd

37 115 Peder Østlunds veg 26
Totalpris 9 650 000

Hus- og ordensregler

Leietaker, og de som leietaker gir adgang til leieobjektet, er underlagt de samme husordensreglene. Leietaker holdes ansvarlig for brudd på husordensreglene av sine gjester. Utleier kan fastsette vanlige ordensregler og andre rimelige påbud som skal sikre god husorden, jf. husleieloven § 5-2. Vesentlige eller gjentagende brudd på husordensreglene anses som mislighold av leiekontrakten og kan medføre oppsigelse og, i alvorlige tilfeller, heving av leieforholdet og umiddelbar utflytting uten tilbakebetaling av depositum.

Ordensregler og plikter for leietakere

For at boforholdene skal være gode for både leietaker og utleier, gjelder følgende regler for leieforholdet:

1. Generell orden og trivsel

- Leietaker skal opptre hensynsfullt og bidra til et godt naboskap.
- Leiligheten skal holdes ryddig og rengjøres jevnlig.
- Støyende aktiviteter skal begrenses, spesielt mellom kl. 22:00 og 07:00 (nattero) på hverdag og 23:00 til 08:00 på helg .
- Støy (f.eks. fra TV/musikkanlegg) skal ikke være til sjenanse for andre beboere og naboer.
- Leietaker plikter varsle om større festligheter/arrangement (8-10 deltagere) noen dager i forveien.

2. Røyking og rusmidler

- Røyking er ikke tillatt innendørs eller utendørs på eiendommen.
- Bruk av narkotiske stoffer er forbudt.

3. Husdyr

- Husdyr tillattes etter avtale med utleier, forutsatt at de ikke er til ulempe/sjenanse for utleier eller naboer.

4. Renhold og vedlikehold

- Leietaker er ansvarlig for normalt renhold inne i leiligheten.
- Leietaker plikter å varsle om feil og mangler uten ugrunnet opphold. Utleier har ansvar for å utføre innmeldt vedlikehold og utbedringer.
- Leietaker må selv stå for snømåking og strøing foran egen inngang, med mindre annet er avtalt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Liland, Robert Sollie (07.02.2002), 18.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

5. Endringer i leieobjektet

- Spikring, boring eller annen punktering i vegger, dører, karmer eller himling er ikke tillatt. Dersom leietaker ønsker å henge opp eller feste noe på veggene (som bilder, hyller, gardinstenger, osv.), skal dette utføres av utleier etter avtale.

6. Avfall og søppelhåndtering

- Avfall sorteres i henhold til kommunens retningslinjer. (https://trv.no/plan/)
- Søppel skal ikke oppbevares utenfor leiligheten.

7. Brannsikkerhet

- Leietaker plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier og brannslukningsutstyr.
- Det er ikke tillatt å bruke åpen flamme (f.eks. stearinlys) uten tilsyn.

8. Parkering og uteområder

- Parkering skal kun skje på anvist plass.
- Uteområder skal holdes ryddige og fri for avfall.

9. Besøk og overnatting

- Kortvarige besøk er tillatt, men lengre opphold (mer enn 7 dager) må godkjennes av utleier.
- Leiligheten må ikke fremleies uten utleiers skriftlige samtykke.

10. Oppsigelse og utflytting

- Ved utflytting skal boligen leveres rengjort og i samme stand som ved innflytting.
- Kostnader knyttet til utbedring av skader ut over vanlig bruksslitasje blir belastet leietaker.

Disse reglene er ment for å sikre et trygt, ryddig og hyggelig bomiljø for alle. Ved brudd på reglene kan det føre til advarsel eller i alvorlige tilfeller oppsigelse av leieforholdet.

Dato:

Signatur (leietaker):

Signatur (utleier):

Dokumentet er signert digitalt av:

- Liland, Robert Sollie (07.02.2002), 18.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 314/77

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Reidar Karlsen
Balders v. 5 A

7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Gildheimsvegen 21
BYGGHERRE	Reidar Karlsen
BYGGEARBEIDETS ART	Frittstående enebolig

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 1.3.1977

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. 1.3.77

Arbeidet er besiktiget 25.8.78

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Trondheim bygningskontroll den..... 25/8-78

A. Monsen

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

9

HFT

G.nr. 4	Br.nr. 51	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Gildheimsvegen 21		den ~~22.2.1977~~ 1. MRS. 1977	Sak nr. B 314/77

Byggemelding av 4.2.1977 fra Reidar Karlsen på frittstående enebolig av tre i en etasje + sokkel med en leilighet á 3 rom og kjøkken, bad, w.c., vaskerom, bod og carport i 1. etasje. Peisestue, 1 soverom, aktivitetsrom, hobbyrom, bad, w.c. samt ytre rom i sokkel og kjeller.
Bebygd areal 115 m^2.
Huset føres opp med sadeltak og tekkes med pappshingel.
På grunn av at tomten blir delvis beskåret av snuplass for Gildheimsvegen, søkes det om dreie huset noe i forhold til det som er regulert. Det vil også passe bedre med kotene for tomten.

Vedtak:

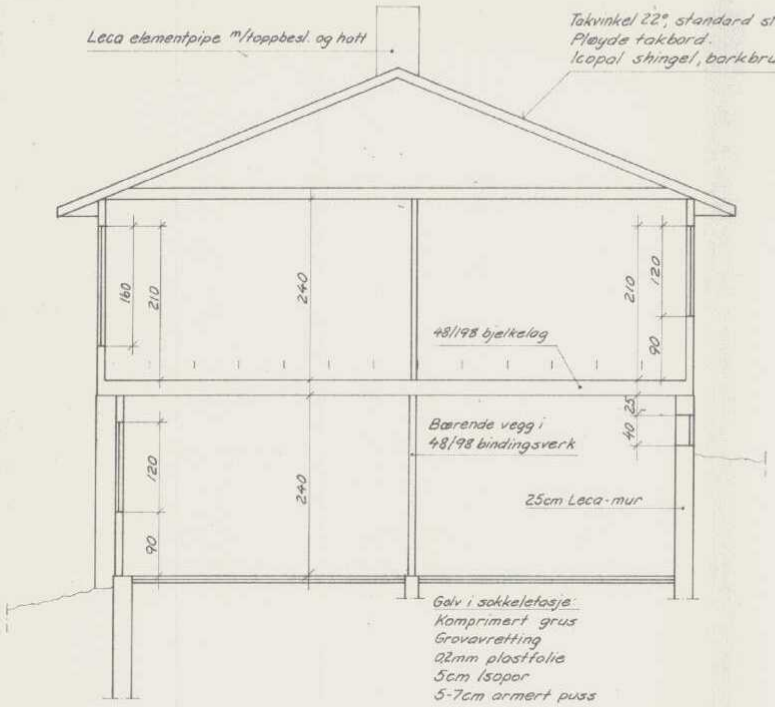
Ad. Situasjonskartet:

Det vises til byingeniørens uttalelse av 20.10.-75 på situasjonskartet som må etterkommes.
Byggearbeidet tillates ikke satt i gang før det foreligger tillatelse fra Anleggs- og driftskontoret for tilknytning til vei, vann og kloakk.
Før byggetillatelse blir gitt må det inngås avtale med kommunen om innbetaling av grunneiertilskudd for opparbeidelse av gate med vann og kloakk og dessuten må innbetales tilknytningsavgift for vann og kloakk til kommunen.

Ad. Byggemeldingen:

Planene godkjennes.
Huset og carporten tillates plassert som vist på situasjonskartet.
Graving og planering på tomten må foretas på en slik måte at det ikke oppstår fare for senere setninger eller ras.
Alle "våte" rom må ventileres over tak.
Skjemategning av peis må sendes bygningskontrollen for godkjenning.
Statiske beregninger og konstruksjonstegninger i 2 eksemplarer av frittbærende takstol og støpte dekker samt eventuelle forstøtningsmurer må sendes bygningskontrollen for godkjenning.
Huset skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

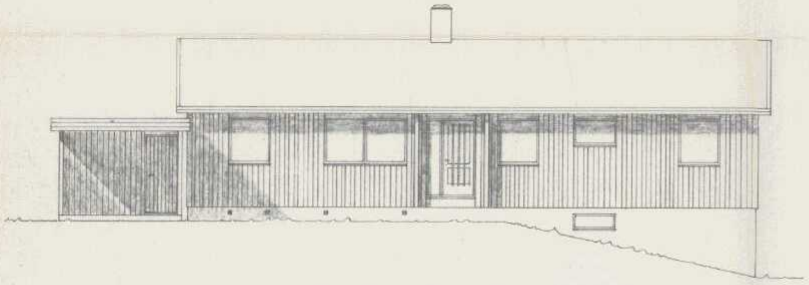
Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

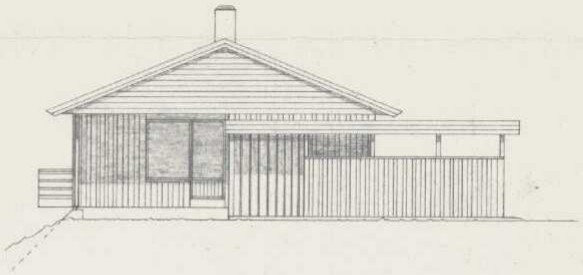


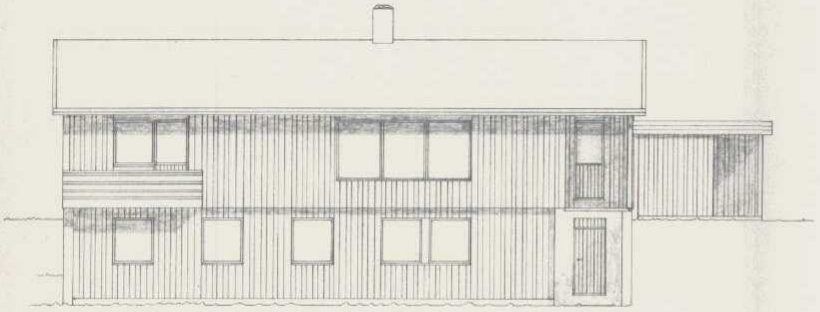
Snitt M: 1/50

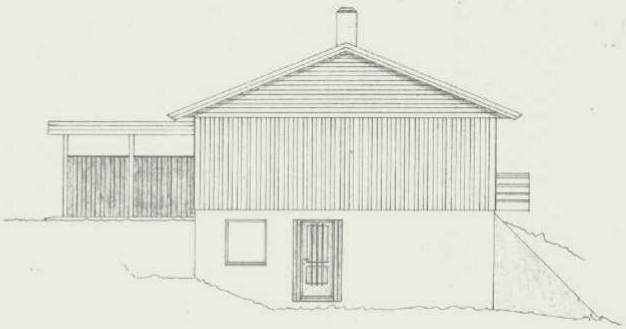
Yttervegg skonstruksjon: (1. etg. og sokkelfront)
Innvendig kledning
1 lag plastfolie, 0,1mm.
48/98 bindingsverk med 10cm glassvatt
48/48 utenpåliggende spikerslag med 5cm glassvatt.
2 lag 600gr. tørhudningspapp.
7/8" x 6" tømmermannspanel.

Grunnmur i 25cm Leca, armert i hvert 2. skift. Utvendig slemming og puss, Platon-plater. Bonketter i armert betong på frostsikker dybde.







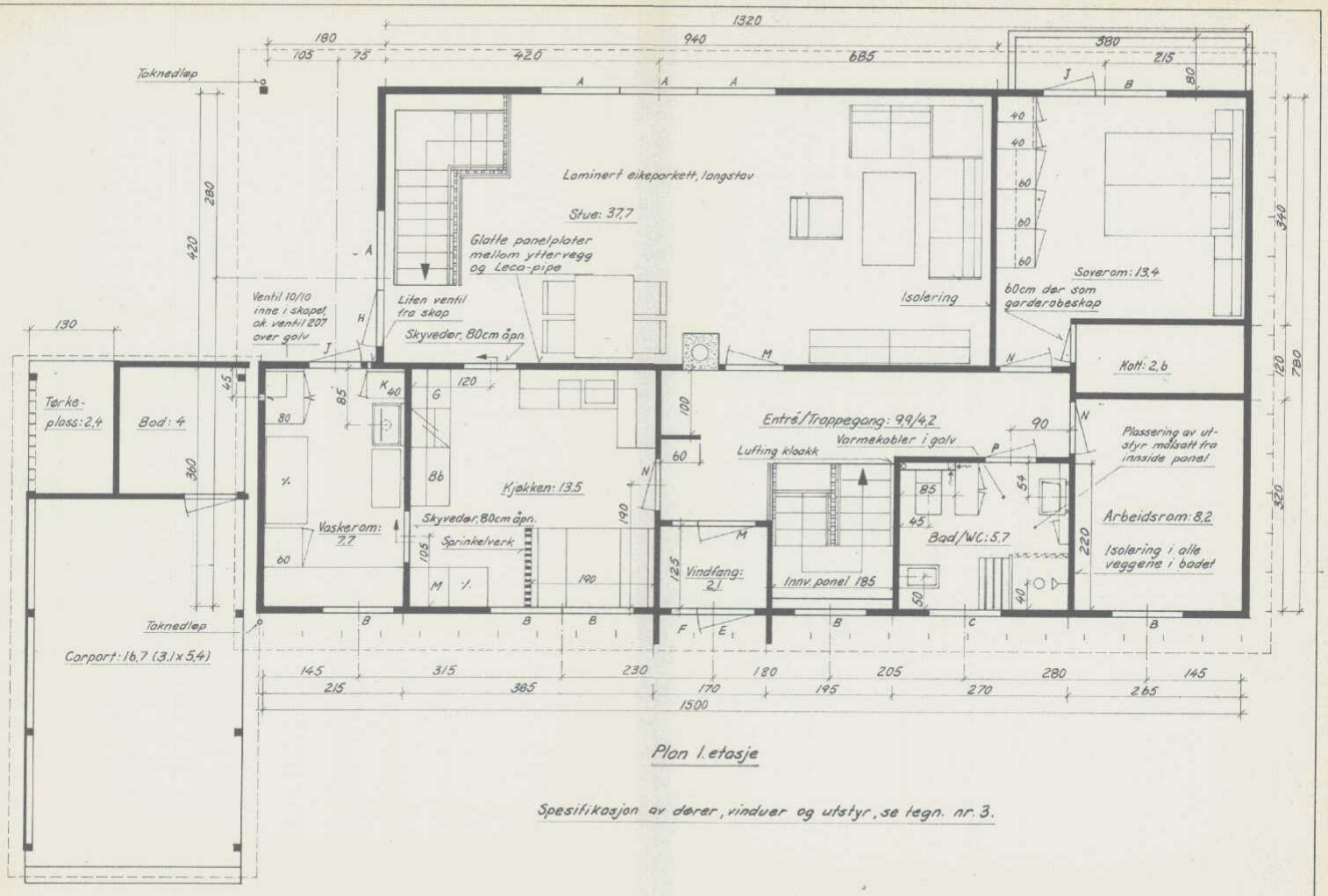


Fasader M: 1/100

TRONDHEIM
BEHANDLET I SAK NR.
-10.77-00314
BYGNINGSRÅD

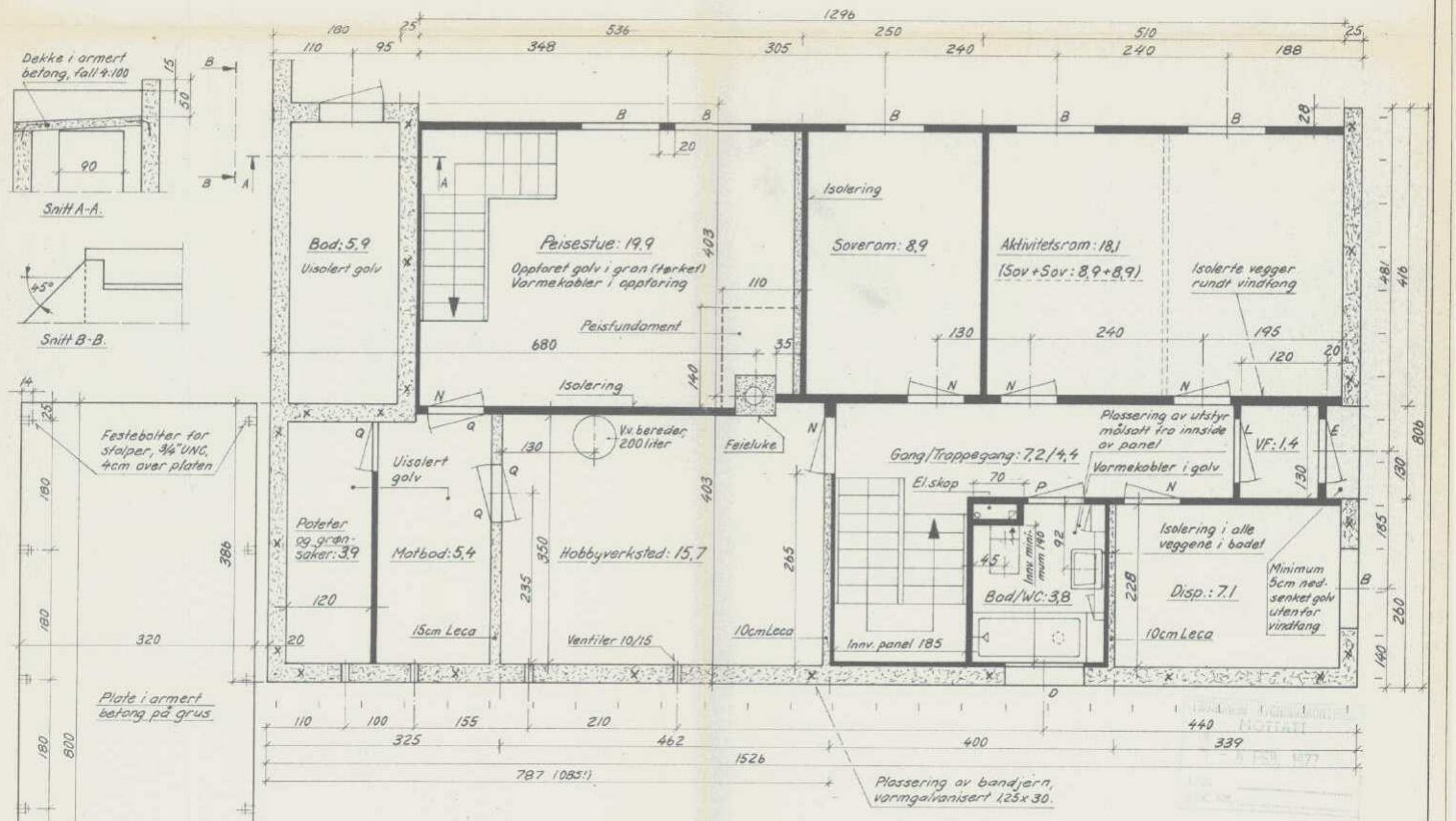
Dato: 15/8-76	Konstr./Tegnet: R. Karlsen		Målestokk: 1:50 1:100	
Gildheimsveien nr. 21				2
Solrun og Reidar Karlsen				

Format A2

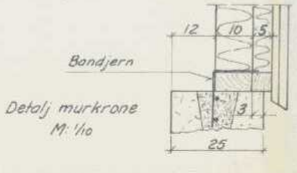


Plan 1. etasje

Spesifikasjon av dører, vinduer og utstyr, se tegn. nr. 3.



Plan sokkel



Date:	Konstr./Tegnet	Målestokk
15/5-76	R. Karlsen	1:50 (1:10)

Gildheimsveien nr. 21

Solrun og Reidar Karlsen

1

TRONDHEIM BEHANDLET I BYGNINGSRÅD -1.2.77 * 00314

Format A2

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

47 HFT

G.nr. 4	Br.nr. 51	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Gildheimsveien 21		den 28.10.80	Sak nr. B/679/80

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad av 28.6.80 fra Reidar Karlsen om tillatelse til oppsetting av gjerde mot gaten. Gjerdet får en høyde av ca 0.6 m. Det utføres enten med stolper og to horisontale fjøler eller det kan bli stående sprosser. Det blir i alle tilfelle laget av tre og beiset i samme farge som huset.

Vedtak:

Gjerdet godkjennes som omsøkt.
Det må rekvireres utstukket ved bygningskontrollen.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: * B * 1679/80

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Reidar Karlsen
Gildheimsveien 21

7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE

GJENPART

Må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på byggeplassen.

BYGGESTED	Gildheimsveien 21
BYGGHERRE	Reidar Karlsen
BYGGEARBEIDETS ART	Oppsetting av gjerde mot gaten

Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet i møte den 28.10.1980

Før byggearbeidet påbegynnes må seksjon for bygningskontroll varsles og ansvarhavende må være godkjent av bygningssjefen.

Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygninsrådets behandling av saken.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99 i bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

En gjør videre oppmerksom på at seksjon for bygningskontroll må gis varsel i god tid (minst tre dager i forveien) om når tomten er utgravd (1), drenering lagt (2), råbygget reist (3), før isolasjon dekkes (4) og før huset tas i bruk (5).

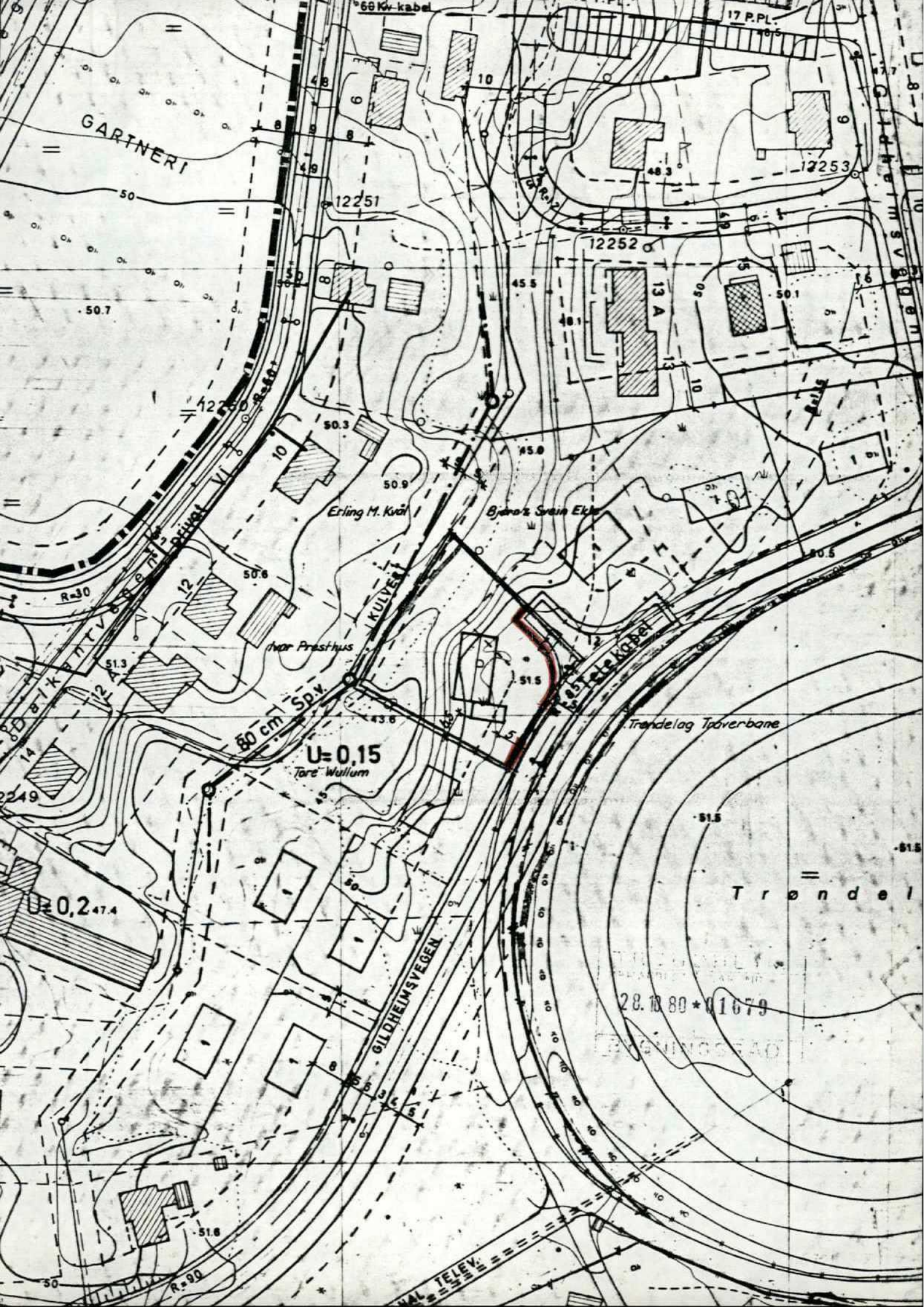
	Inspisert den	Bygningskontrollørens underskrift
1		
2		
3		
4		
5		

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

den 31 7 81

Bygningssjef

Hans Jørseth


GARTNERI
12251
12252
12253
13 A
Erling M. Kvål
Bjarne Svein Ekle
Ivar Presthus
KULVERT
80 cm SP.V.
U=0,15
Tore Wullum
U=0,2
GILDHEIMSVEGEN
Trondelag Tpverbane
Trøndel
28.10.80 * 01679

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. [redacted] 99 000

16

HFT

G.nr. 4	Br.nr. 51	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Gildheimsvegen 21		den 18.02.1982	Sak nr. B 929/82

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding av 19.04.1982 fra Reidar Karlsen på tilbygg av tre i en etasje til bestående enebolig.
Tilbygget får en grunnflate på 23 m^2 og inneholder utvidelse av stue.

Vedtak:

Tilbygget godkjennes.
Støttepillarene må føres til frostfri dybde og dreneres.
Statiske beregninger i 2 eksemplarer av innlagte laminertdragere med tilhørende støttepillarer må sendes bygningskontrollen for godkjenning.
Tilbygget må få samme utvendige paneling, fargesetting og taktekking som hovedhuset.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 929/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Reidar Karlsen
Gildheimsvegen 21

7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE

GJENPART

Må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på byggeplassen.

BYGGESTED	Gildheimsvegen 21
BYGGHERRE	Reidar Karlsen
BYGGEARBEIDETS ART	Tilbygg

Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet

i møte den 18.5.1982

Før byggearbeidet påbegynnes må seksjon for bygningskontroll varsles og ansvarhavende må være godkjent av bygningssjefen.

Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygninsrådets behandling av saken.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99 i bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

En gjør videre oppmerksom på at seksjon for bygningskontroll må gis varsel i god tid (minst tre dager i forveien) om når tomten er utgravd (1), drenering lagt (2), råbygget reist (3), før isolasjon dekkes (4) og før huset tas i bruk (5).

	Inspisert den	Bygningskontrollørens underskrift
1		
2		
3		
4		
5		

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

den 8.4.83

Bygningssjef

Reidar Karlsen
Gildheimvegen 21

7000 TRONDHEIM

HFT/JG 10.11.1982

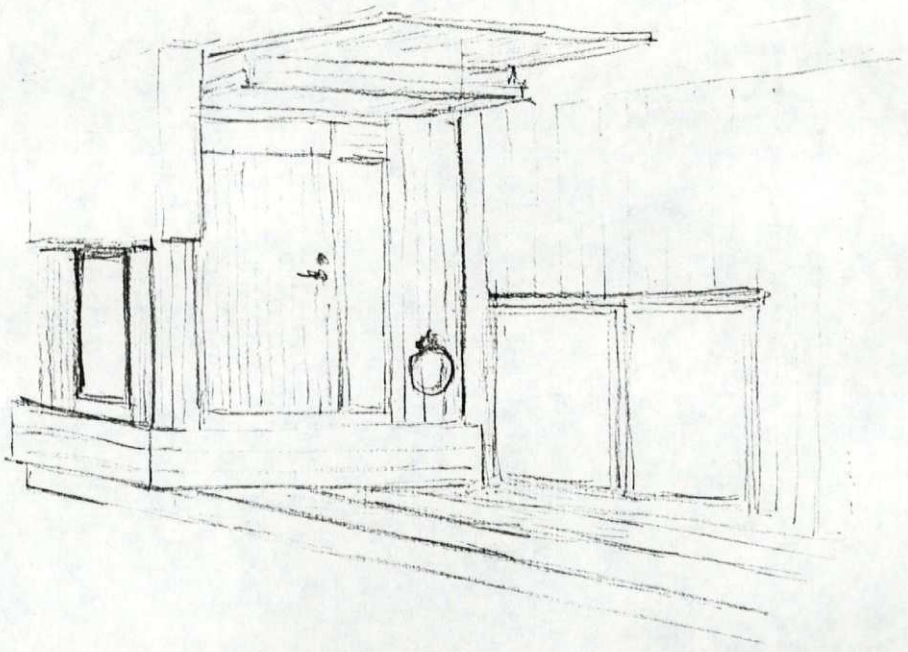
GILDHEIMVEGEN 21 - TILBYGG

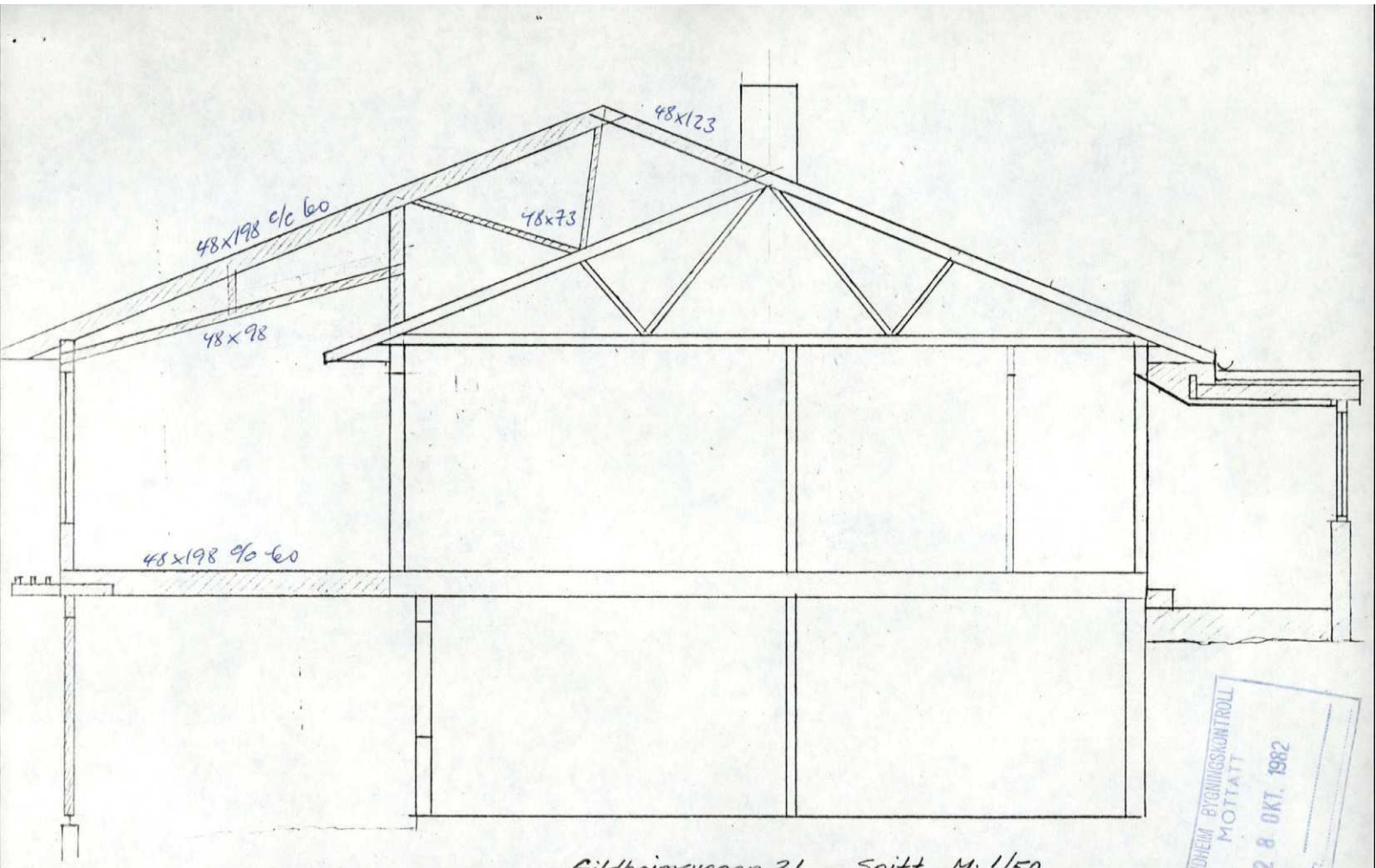
De reviderte tegninger, stemplet mottatt 28-10-82, godkjennes.

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

Harald F. Tangen

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28. OKT. 1982
J.NR.
ARK. NR.

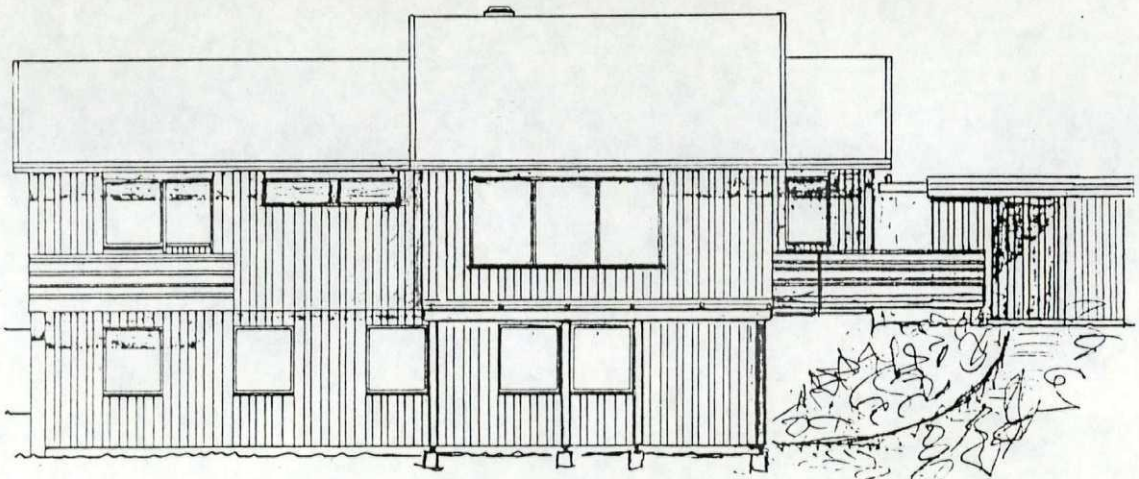




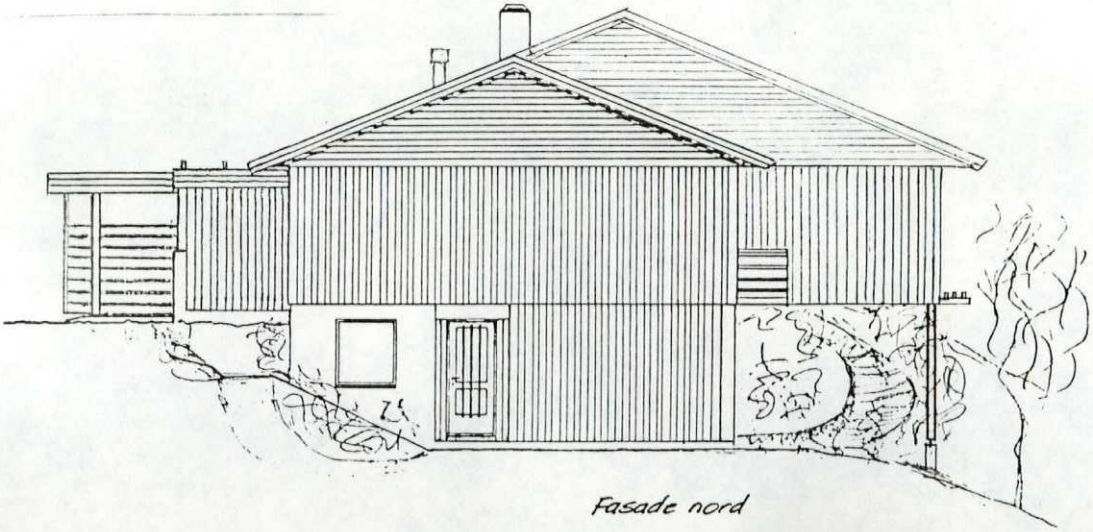
Gildheimsvegen 21. Snitt M: 1/50

Tilbygg er markert med skravur.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 OKT. 1982
NR.



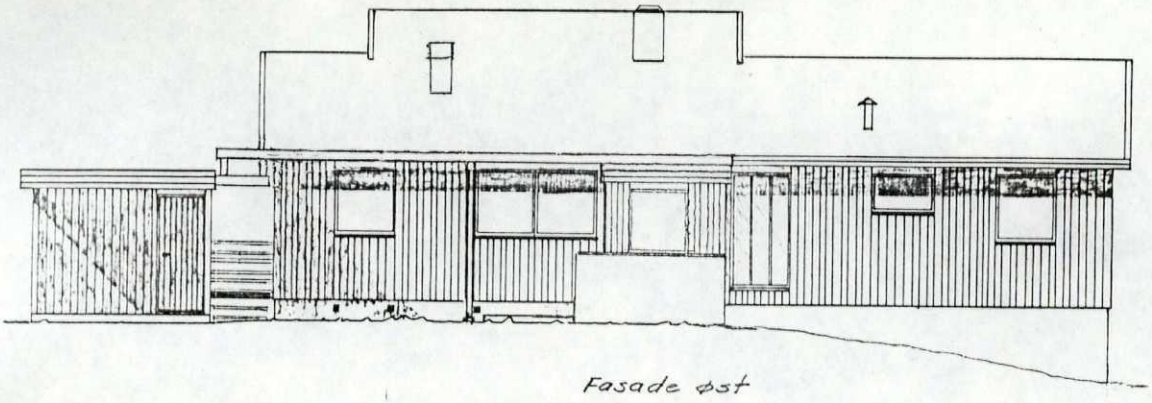
Fasade vest



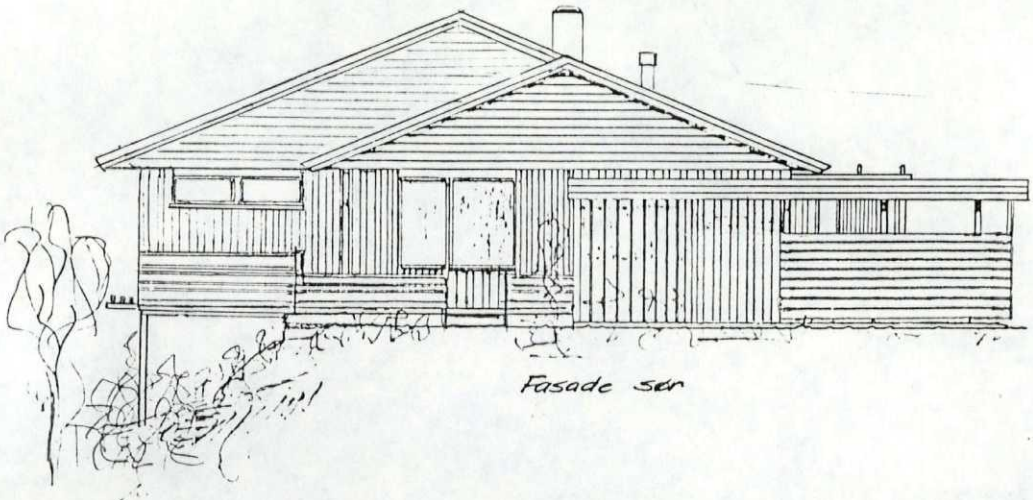
Fasade nord

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 OKT. 1982
J.NR.
ARK. NR.

Gildheimsvegen 21
M: 1/100



Fasade øst

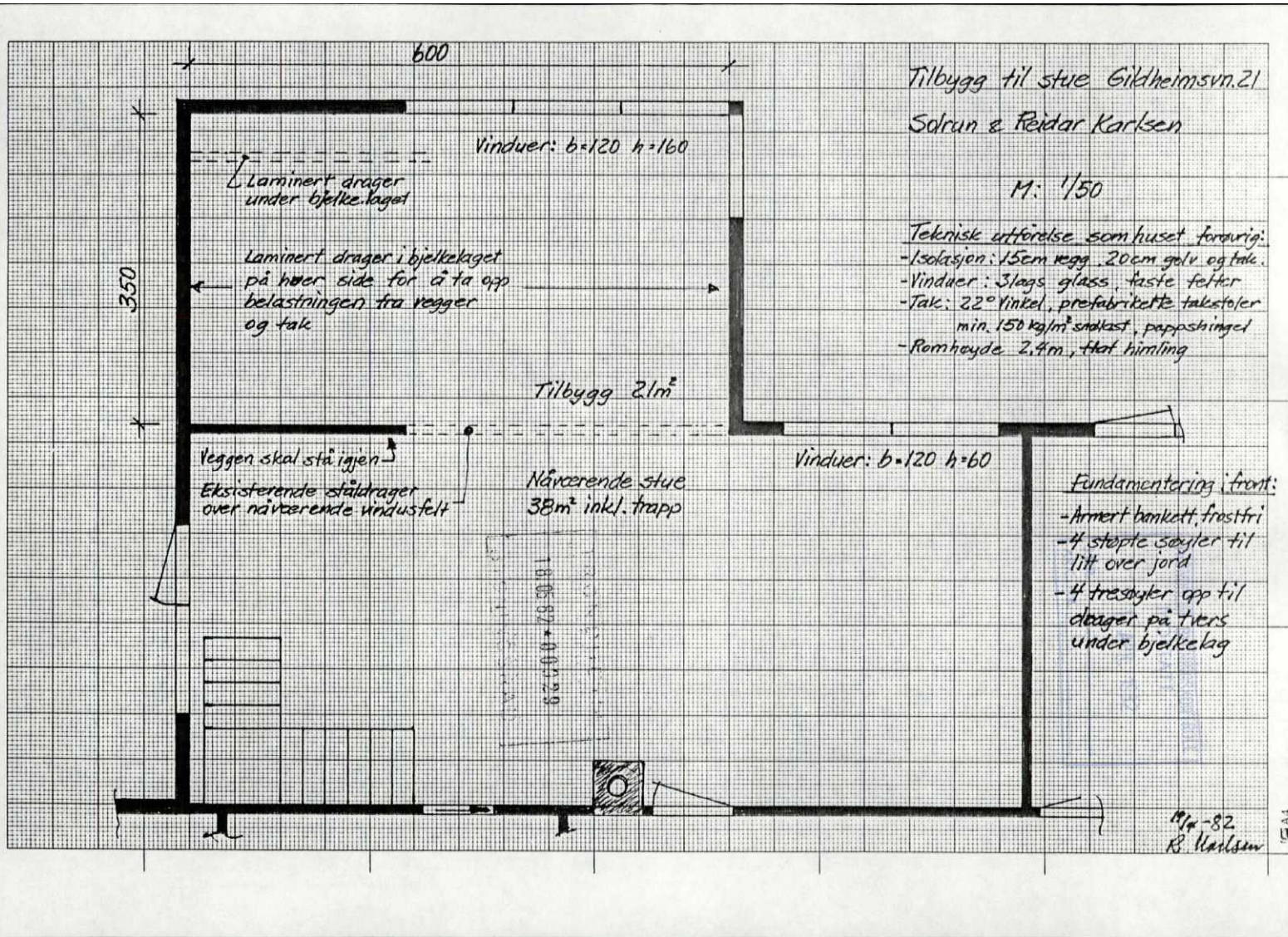


Fasade sør

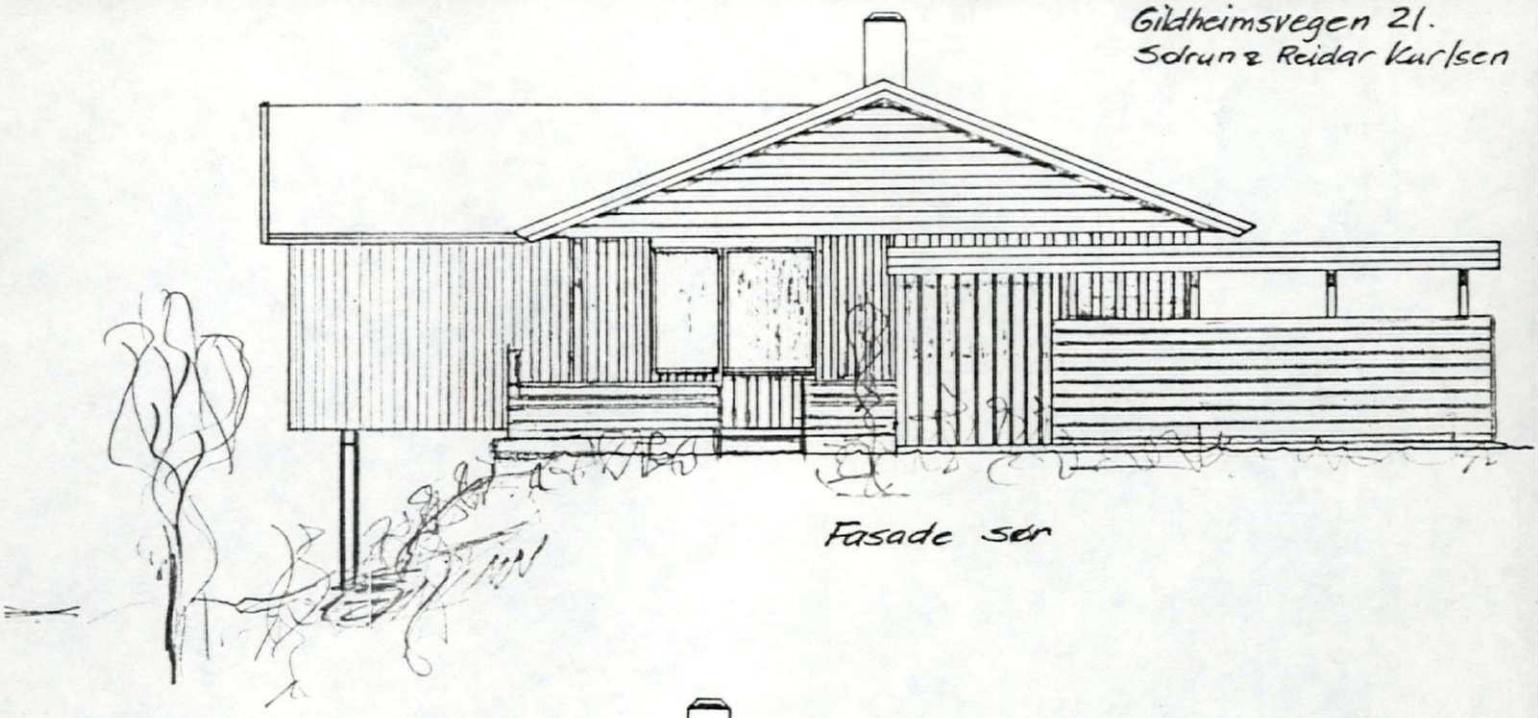
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 OKT. 1982
J.NR.
ARK. NR.

Gildheimsvegen 21

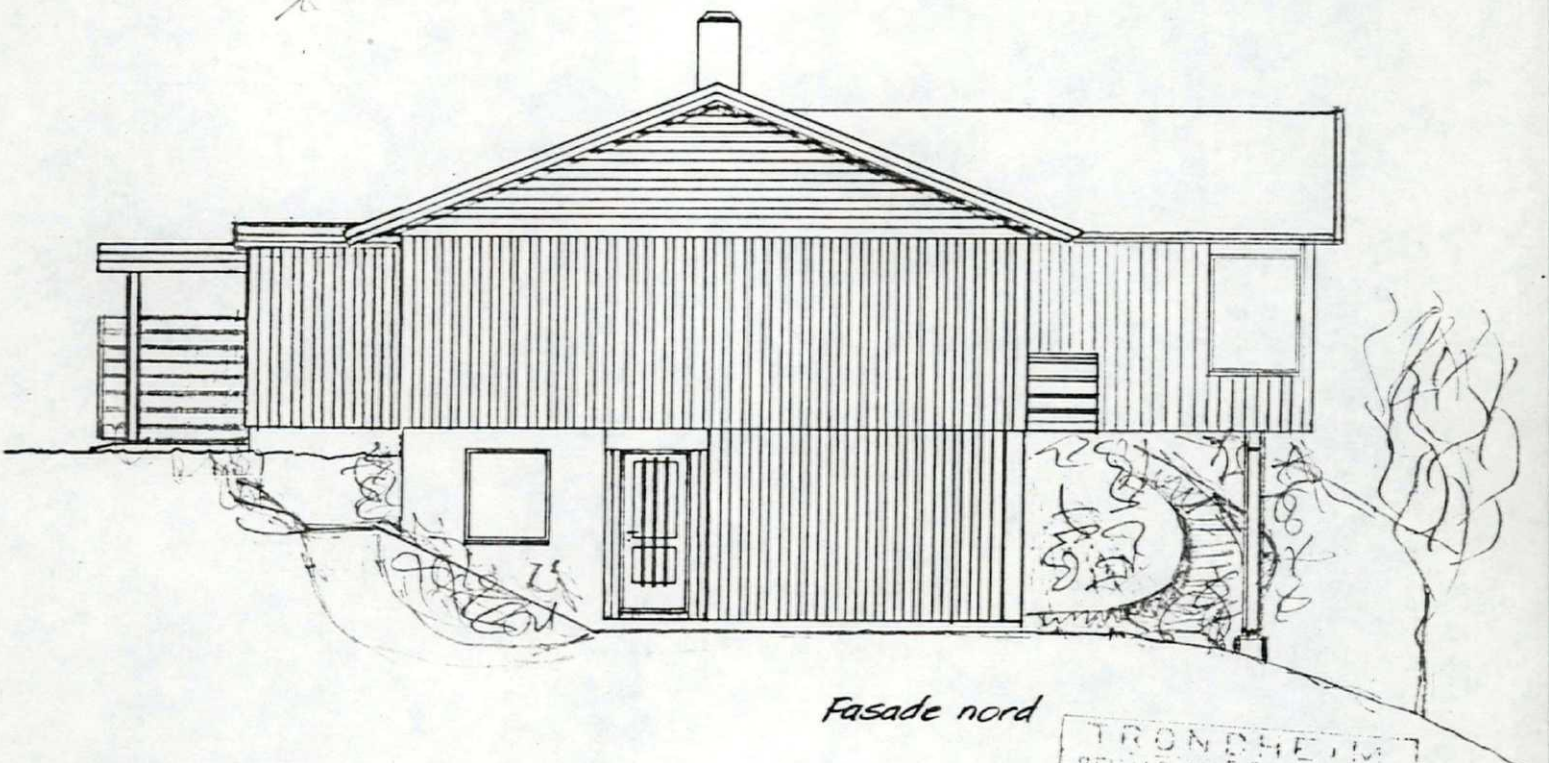
M: 1/100


600
350
Vinduer: b=120 h=160
Laminert drager under bjelkelaget
Laminert drager i bjelkelaget på hver side for å ta opp belastningen fra regger og tak
Tilbygg 21m²
Veggen skal stå igjen
Eksisterende ståldrager over nåværende vindusfelt
Nåværende stue 38m² inkl. trapp
Vinduer: b=120 h=60
Tilbygg til stue Gildheimsvn. 21
Sdrun & Reidar Karlsen
M: 1/50
Teknisk utførelse som huset forøvrig:
-Isolasjon: 15cm regg, 20cm golv og tak.
-Vinduer: 3lags glass, faste felter
-Tak: 22° vinkel, prefabrikerte taksteler min. 150 kg/m² snølast, pappshingel
-Romhøyde 2.4m, flat himling
Fundamentering i front:
-Armert bankett, frostfri
-4 støpte søyler til litt over jord
-4 tresøyler opp til dragere på tvers under bjelkelag
19/4-82
R. Karlsen
A4

Gildheimsvegen 21.
Sdrun & Reidar Karlsen

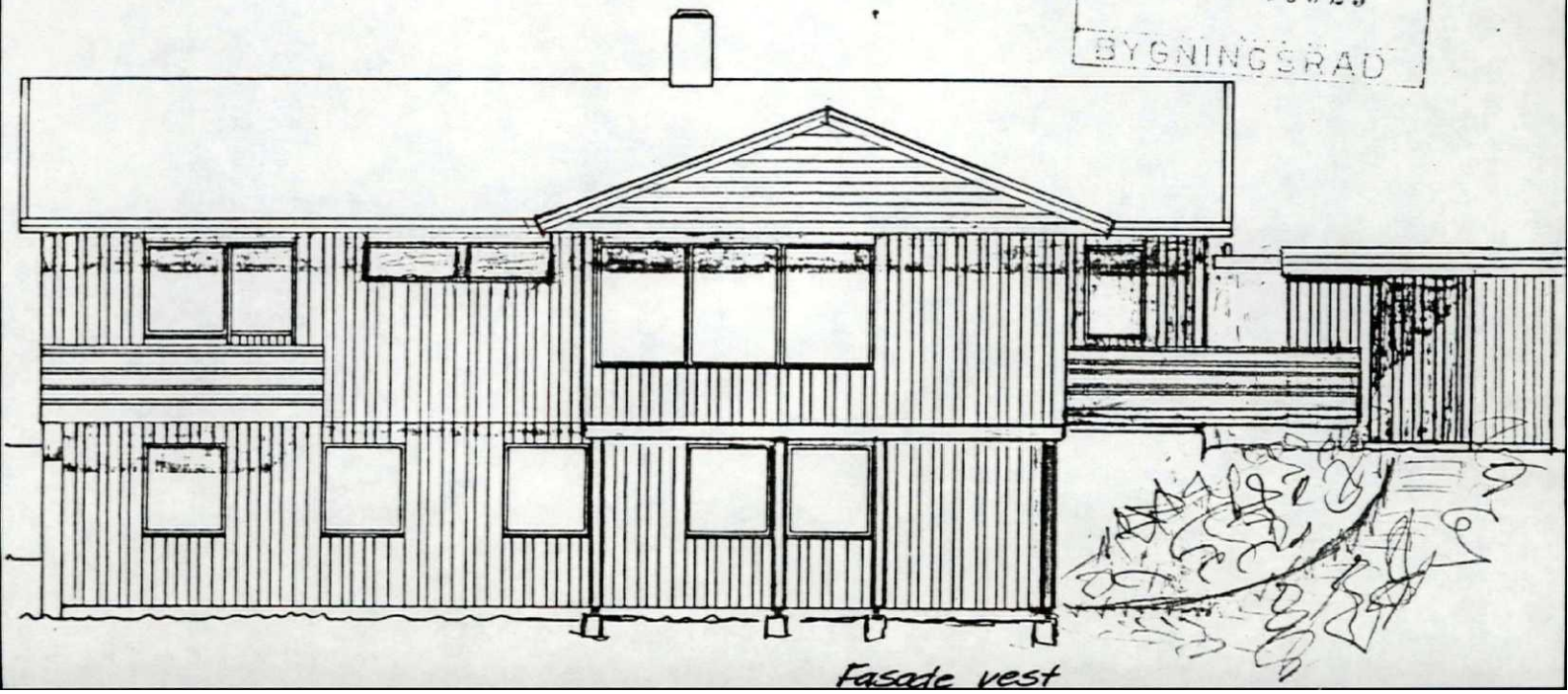


Fasade sør



Fasade nord

TRONDHEIM
18.05.82 * 00329
BYGNINGSRÅD



Fasade vest

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. [redacted] 99 000

140

Bygn.rådets j.nr. HFT

G.nr. 4	Br.nr. 51	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Gildheimsvegen 21		den 30.03.1982	Sak nr. B 635/82

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

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding av 25.02.1982 fra Reidar Karlsen på tilbygg for vindfang til bestående enebolig.
Tilbygget får en grunnflate på 4 m^2.

Vedtak:

Tilbygget godkjennes som omsøkt.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 635/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Reidar Karlsen
Gildheimsvegen 21

7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE

GJENPART

Må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på byggeplassen.

BYGGESTED	Gildheimsvegen 21
BYGGHERRE	Reidar Karlsen
BYGGEARBEIDETS ART	Tilbygg for vindfang

Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet i møte den 30.03.1982

Før byggearbeidet påbegynnes må seksjon for bygningskontroll varsles og ansvarhavende må være godkjent av bygningssjefen.

Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygninsrådets behandling av saken.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99 i bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

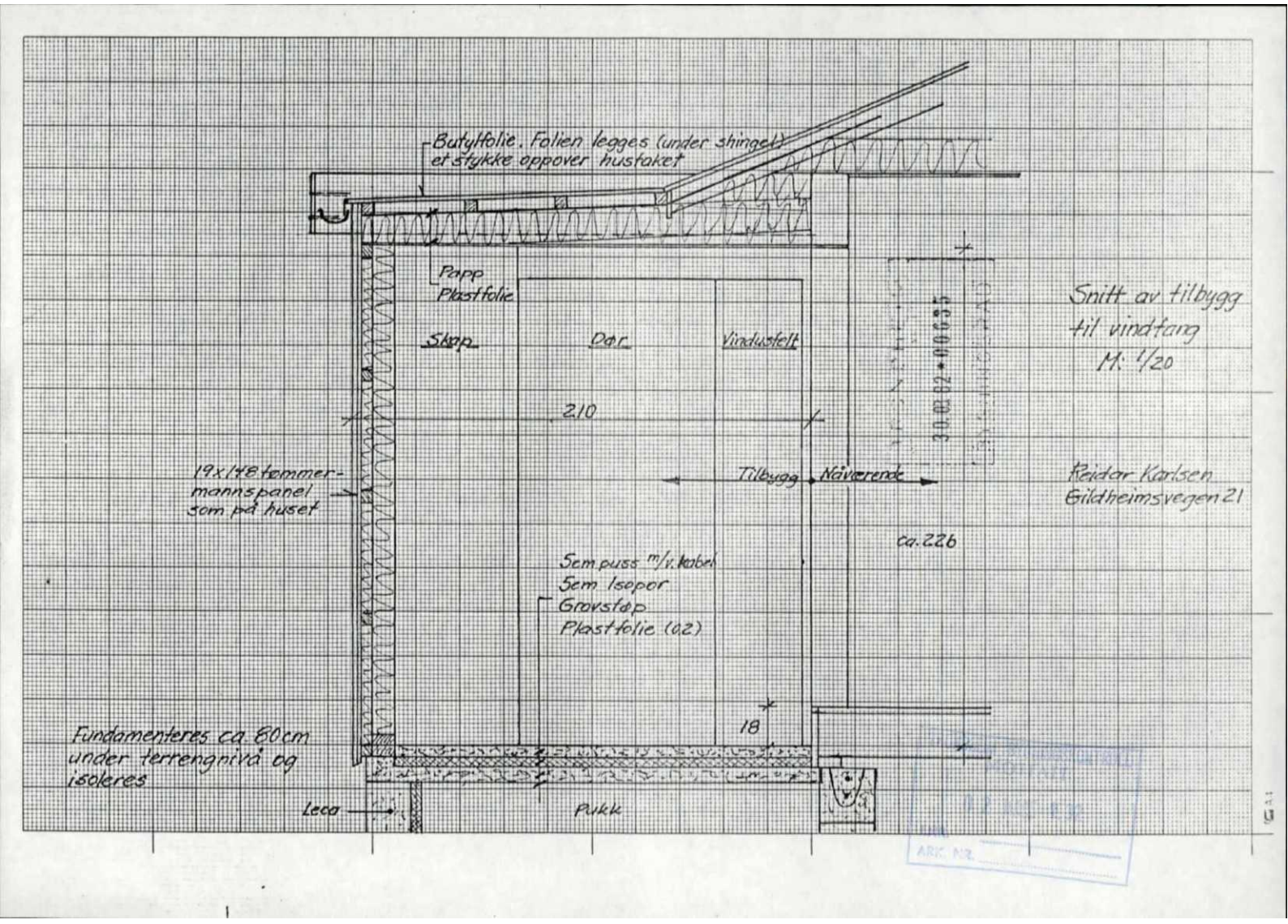
En gjør videre oppmerksom på at seksjon for bygningskontroll må gis varsel i god tid (minst tre dager i forveien) om når tomten er utgravd (1), drenering lagt (2), råbygget reist (3), før isolasjon dekkes (4) og før huset tas i bruk (5).

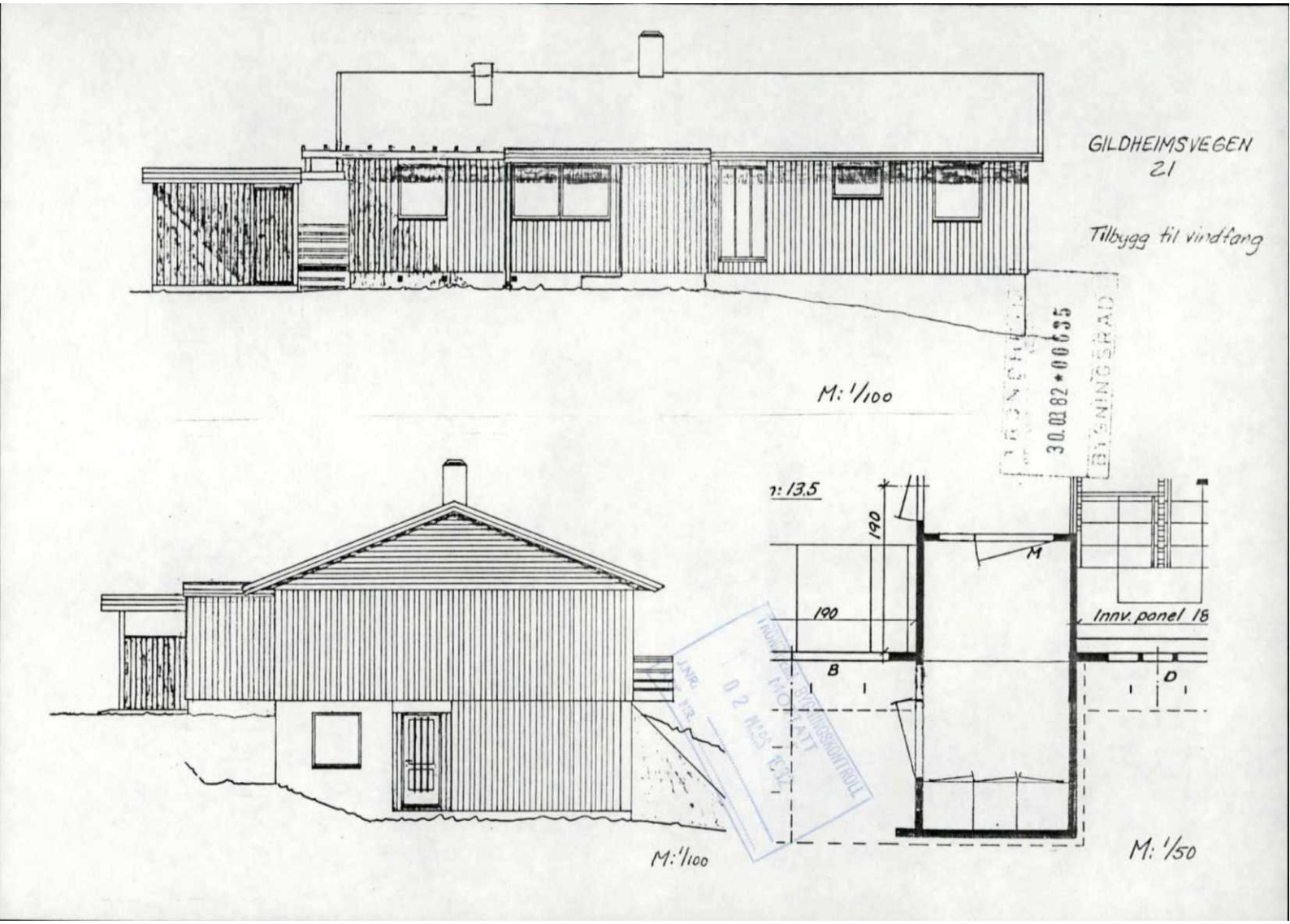
	Inspisert den	Bygningskontrollørens underskrift
1		
2		
3		
4		
5		

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

den 8.4.83

Bygningssjef


Butyfolie. Folien legges (under shingel) et stykke oppover husfaket
Papp
Plastfolie
Stolp
Dør
Vindusfelt
210
19x148 tømmermannspanel som på huset
Tilbygg
Nåværende
ca. 226
5cm puss m/n. kabel
5cm Isopor
Grovstøp
Plastfolie (0,2)
18
Fundamenteres ca. 80cm under terrengnivå og isoleres
Leca
Pukk
Snitt av tilbygg til vindfang
M. 1/20
Reidar Karlsen
Gildheimsvegen 21


GILDHEIMSVEGEN
21
Tilbygg til vindfang
M: 1/100
30.03.82 * 00635
M: 1/100
1: 13.5
190
190
M
B
D
Innv. panel 18
M: 1/50

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON (07) 54 60 11

1

BYGGESTED	Gildheimvegen 21
BYGGHERRE	Reidar Karlsen Larsen

2/6 86

Den 9-5-86 mottok Byggesakskontoret melding om mindre byggearbeid for Tilbygg

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at Byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene. Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontroll vil bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

Innbetalingsblankett for kontrollgebyr på kr. 525,- følger vedlagt/vil bli tilsendt og må betales innen 14 dager.

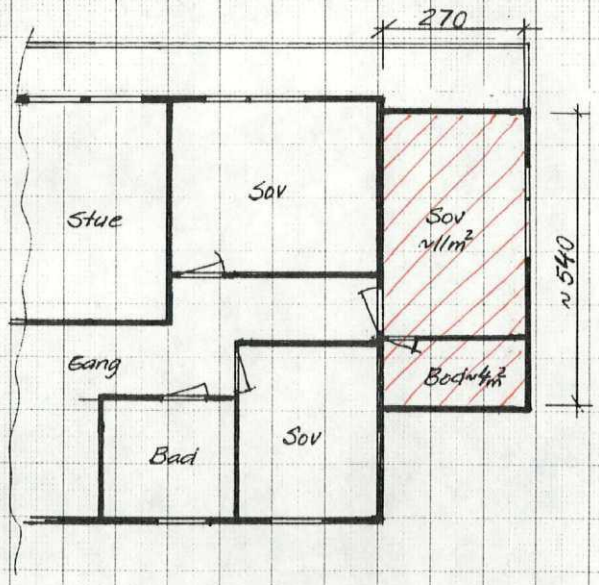
Trondheim, den 3-6-86

Svanhild T. Taugen
saksbehandler

* Se baksiden.

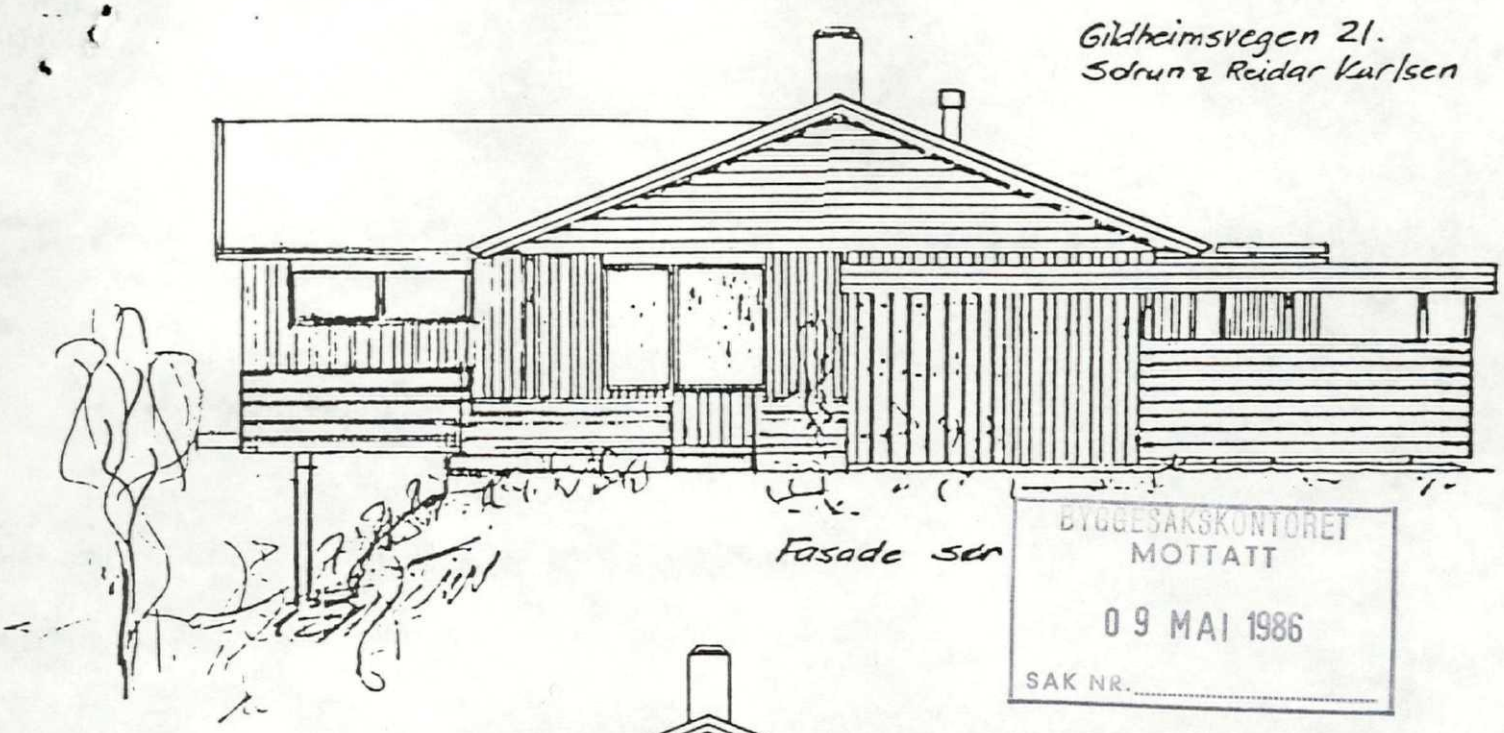
Gildheimsvegen 21
Sdrun & Reidar Karlsen

Soveromstilbygg (m/bad på sokkelplanet)



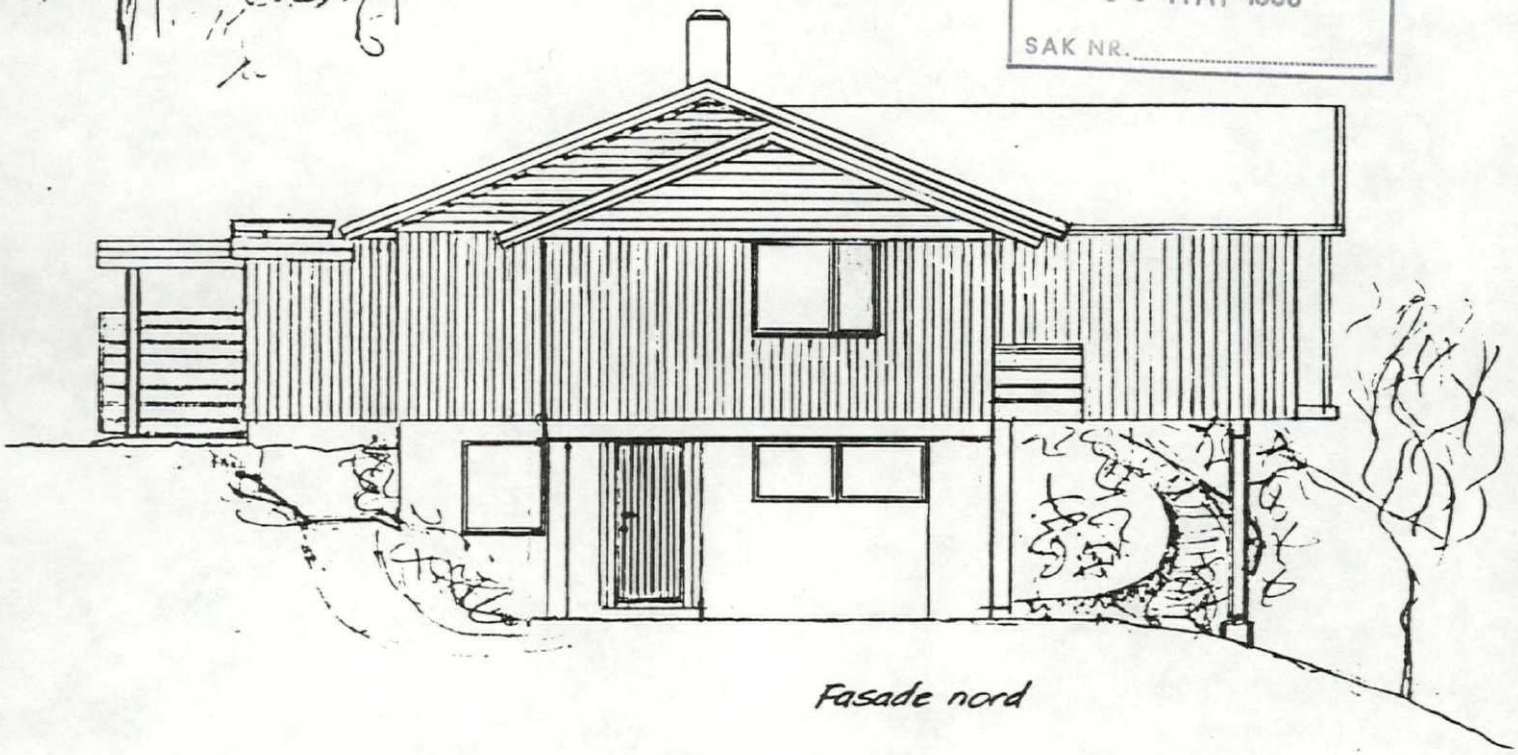
09 MAI 1986

Gildheimsvegen 21.
Sdrun & Roidar Karlsen

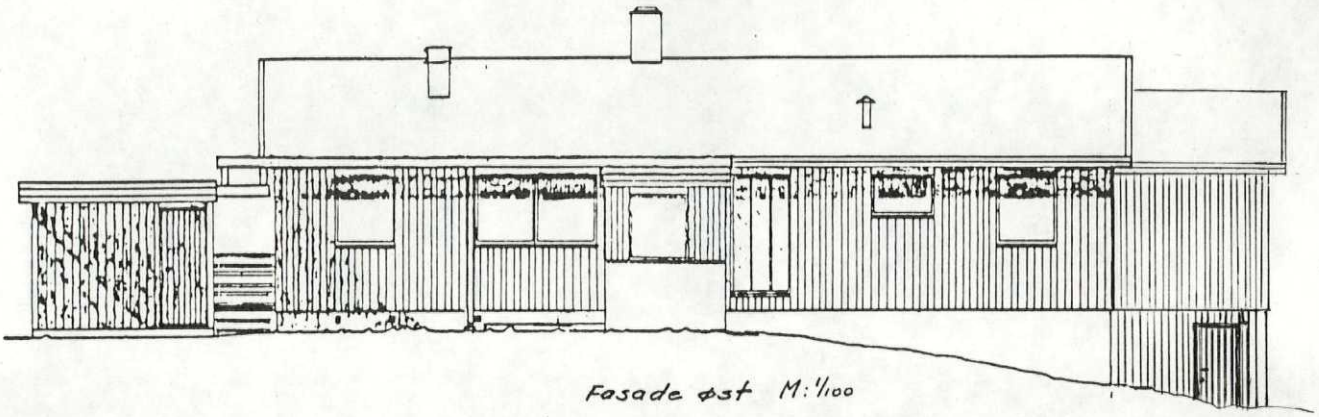


Fasade ser

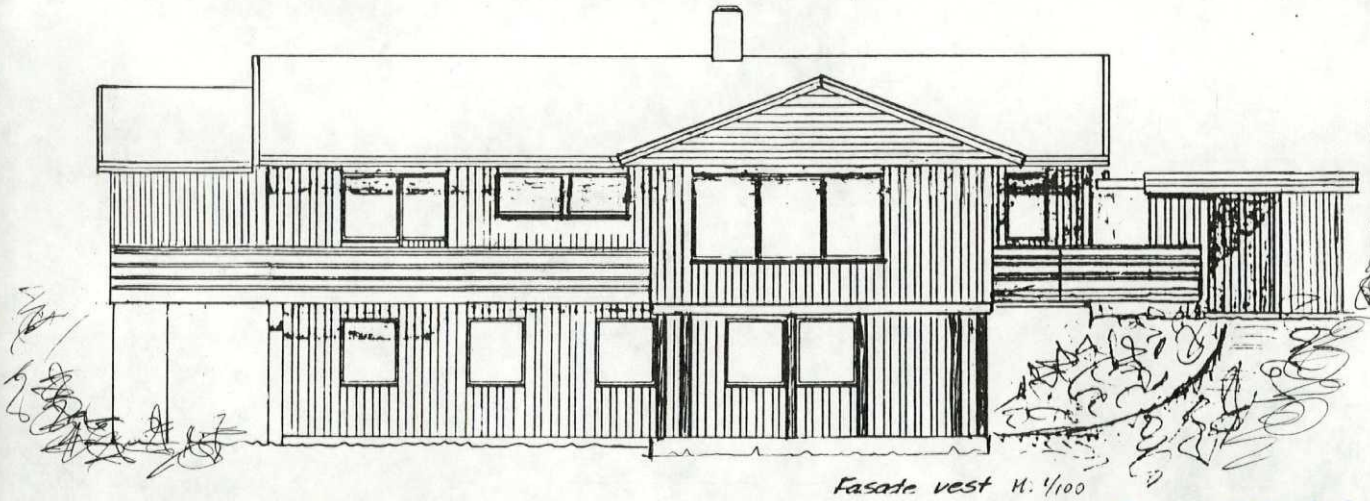
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
09 MAI 1986
SAK NR.



Fasade nord



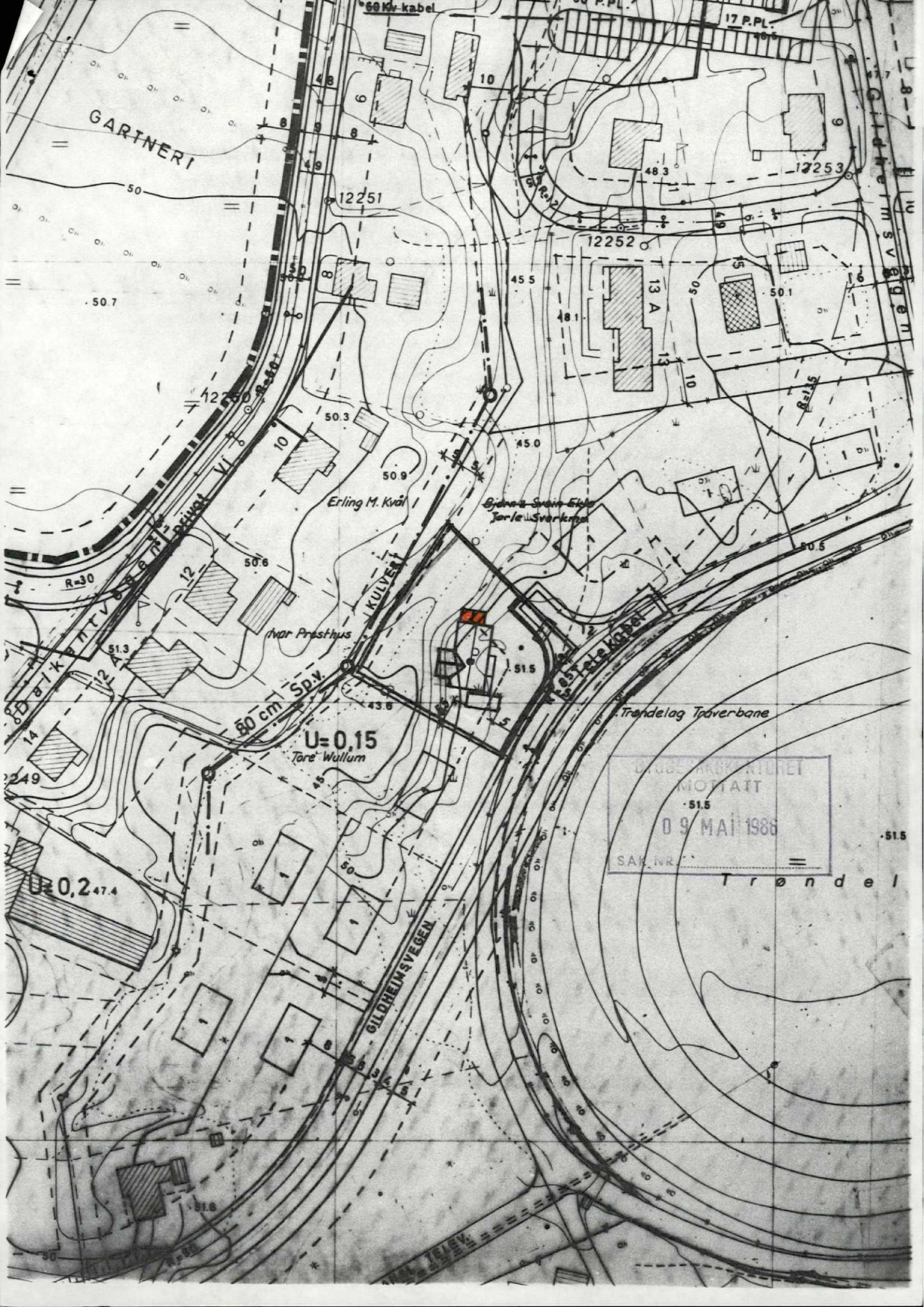
Fasade øst M: 1/100



Fasade vest M: 1/100

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
09 MAI 1986

GILDHEIMSV 21


60 Kv kabel
17 P.PL.
GARTNERI
12251
12252
12253
13 A
Privat Vei
Erling M. Kvål
Bjørnar Svein Ekle
Torleif Sverkmo
Ivar Presthus
KULVERT
80 cm Sp.v.
U= 0,15
Tore Wullum
U= 0,2
Trondelag Tpverbane
Trøndel
GILDHEIMSVEGEN
Gildheimsvegen
DIGDIREKTORATET
MOTTATT
09 MAI 1986
SAK NR.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

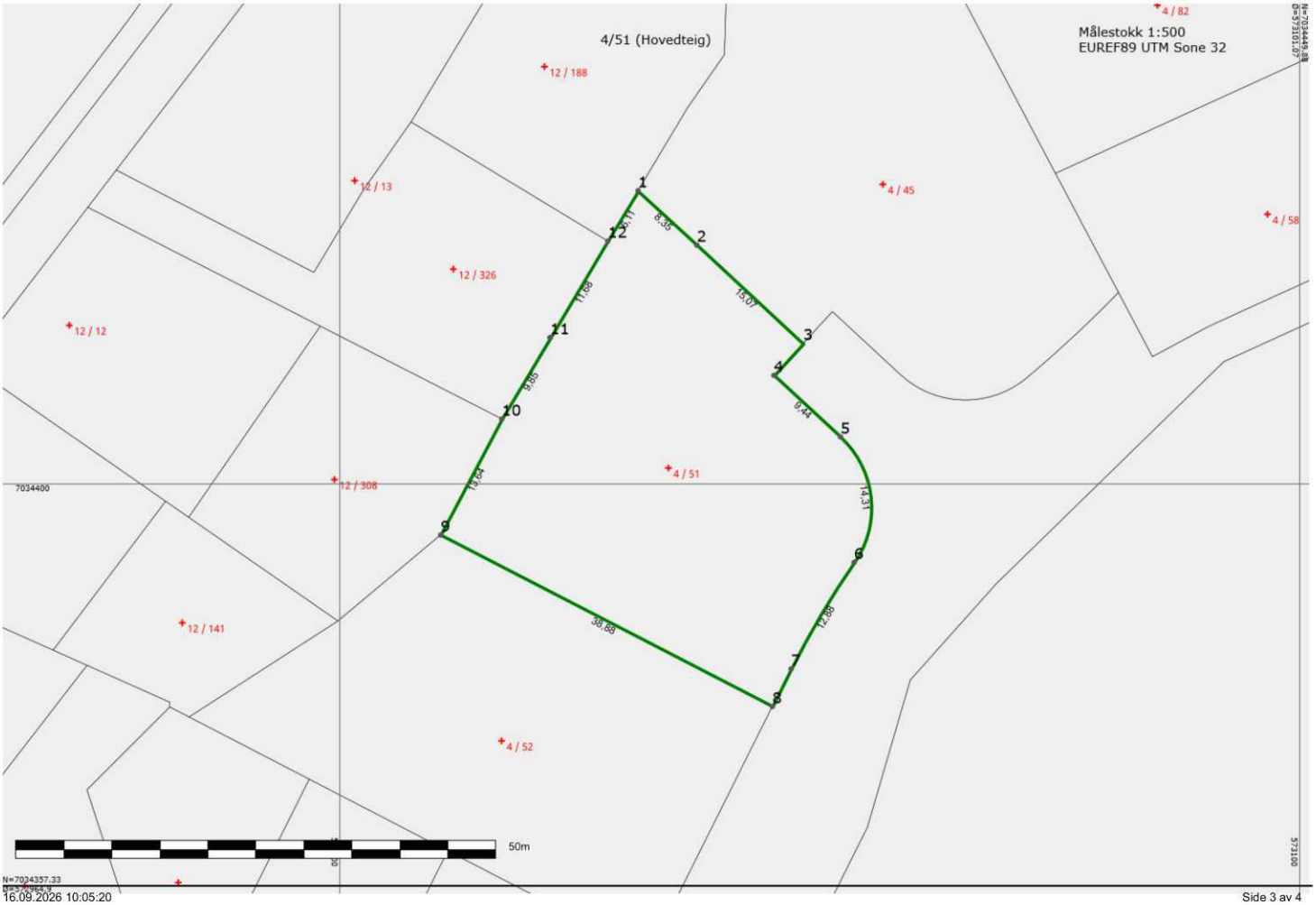
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**4**	**51**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 4/51
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
12 / 14
12 / 140
4 / 76
4 / 31
4 / 144
4 / 12
12 / 171
12 / 176
12 / 150
12 / 127
4 / 34
4 / 134
4 / 145
12 / 174
4 / 82
4 / 49
12 / 188
12 / 177
12 / 13
4 / 45
4 / 58
12 / 326
12 / 12
4 / 51
12 / 308
12 / 36
12 / 35
12 / 111
12 / 141
12 / 181
12 / 38
4 / 52
4 / 122
4 / 143
12 / 123
12 / 154
4 / 81
4 / 81
12 / 42
12 / 8
4 / 53
12 / 93
4 / 56
100m


4/51 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
12 / 188
12 / 13
12 / 326
12 / 12
12 / 308
12 / 141
4 / 82
4 / 45
4 / 58
4 / 51
4 / 52
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
8,39
15,07
9,44
14,31
14,88
38,88
19,64
9,85
11,08
5,11
7034400
50m
N=7034357.33

Areal og koordinater

Areal: 1314,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034401,59 Øst: 573034,29

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034430,42	573031,12	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			8,35	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034424,76	573037,26	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,07	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034414,54	573048,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,51	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034411,23	573045,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,44	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034404,83	573052,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	10,00
			14,31	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034391,78	573053,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	90,00
			12,88	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034380,71	573047,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,38	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034376,79	573045,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			38,88	Ikke hjelpelinje		11	
9	7034394,63	573010,56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			13,64	Ikke hjelpelinje		10	
10	7034406,69	573016,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,85	Ikke hjelpelinje		10	
11	7034415,16	573021,96	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,68	Ikke hjelpelinje		10	
12	7034425,18	573027,97	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,11	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Peder Østlunds veg 26 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

R 207i st.f. 28.6.76

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV INNHERREDSVEGEN, TUNGAVEGEN, BROMSTADVEIEN, BRØSETVEIEN OG DALKANTVEIEN

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggelinje.

§2

Med byggemelding skal sendes inn plan som viser hvorledes den ubebygde del av tomtene skal planeres og utnyttes. I planen skal angis plassering av skråninger og forstøtningsmurer, arealer for parkering, av- og pålessing, lagerarealer og den terrengmessige behandling.

§ 3

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til ulempe for naboene eller den offentlige ferdsel.

§ 4

Nettstasjoner for kraftforsyning skal plasseres i den del av området som er regulert til bebyggelsesformål.

Plasseringen skal godkjennes av byplanrådet.

§5

Boligbygg tillates ikke oppført i området som er regulert for industri. Etter at helserådets uttalelse er innhentet kan det tillates innredet leiligheter som er nødvendig for driften av de ulike anlegg (vaktmesterleiligheter m.v.).

§ 6

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

§ 7

Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst, varetransport og av- og pålessing, samt biloppstillingsplasser i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69.

§ 8

Områdene mellom byggelinjer og trafikkområde skal gis en tiltalende parkmessig behandling og kan ikke nyttes som opplagsplass, bilparkering, kjøre-og lastearealer.

Likeså må området innenfor hovedkloakkenes byggelinjer ikke disponeres slik at tilsyn med eller vedlikehold og fornyelse av kloakkanleggene hindres eller vanskeliggjøres.

Langs veg og i vegkrysss må veglovens bestemmelser overholdes med hensyn til beplantninger.

Arealet i kryssområdene skal ikke ha høyere terrengnivå enn 0,5 m over kjørebaneplanet i samsvar med til enhver tid gjeldende bestemmelser i vegnormalen.

Samme høydenivå skal gjelde for trær, busker og andre gjenstander.

§ 9

For industriområdet kan bebyggelsen føres opp i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden for den enkelte tomt skal ikke overstige 0,3.

Unntatt fra disse bestemmelser er Dalkantvegen nr. 16 og Sellgrens eiendommer Gildheimsvgen nr. 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 17.

Utnyttelsesgrad for Dalkantvegen nr. 16 skal ikke overstige 0,2. Utnyttelsesgrad for Gildheimsvegen nr. 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 17 skal til sammen ikke overstige 0,64. Bebyggelsen kan føres opp i inntil 4 etasjer med maksimal gesimshøyde 14 m på bebyggelsens vestside og 9 m på bebyggelsens østside som vist på innsendte utbyggingsplaner for Sellgrens AS, datert 12.12.1974.

§ 10

Boligbebyggelsen skal bestå av frittliggende småhus med maksimal utnyttingsgrad 0,15. For enkelte tomter kan det dersom gjeldende utnyttingsgrad ikke overstiges, tillates bygget 2 boliger.

For de ubebygde tomter er antall etasjer vist på planen.

§ 11

Utnyttelsesgrad for Brøsetvegen nr. 26 skal ikke overstige 0,15.

§ 12

Utnyttelsesgrad for idrettsromådet skal ikke overstige 0,1.

§ 13

Utnyttelsesgrad for travbanens området skal ikke overstige 0,05. Eventuell ny bebyggelse innenfor travbanens området skal innpasses i en samlet disposisjonsplan for eiendommen.

§ 14

Avkjørsler til industriområdet kan bare skje fra Travbanevegen og Dalkantvegen og skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet og utformes i samsvar med gjeldende forskrifter.

Det skal legges vekt på å samle avkjørslene til flere tomter i en felles avkjørsel. Direkte avkjørsel til industriområdet fra de øvrige veger som området begrenses av tillates ikke.

§ 15

Den viste felles avkjørsel innenfor industriområdet, skal også benyttes av de boligtomter som skal ha avkjørsel fra Travbanevegen.

§ 16

Avkjørsler til idrettsområdet skal skje fra Tungavegen. Direkte avkjørsel til idrettsområdet fra de øvrige veger som området begrenses av tillates ikke.

§ 17

Avkjørsler til travbanens område skal skje fra Tungavegen som vist på planen. Direkte avkjørsel til travbanens området fra de øvrige veger som området begrenses av tillates ikke.

§ 18

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, kan det ikke etableres servitutter som er i strid med bestemmelsene.

§ 19

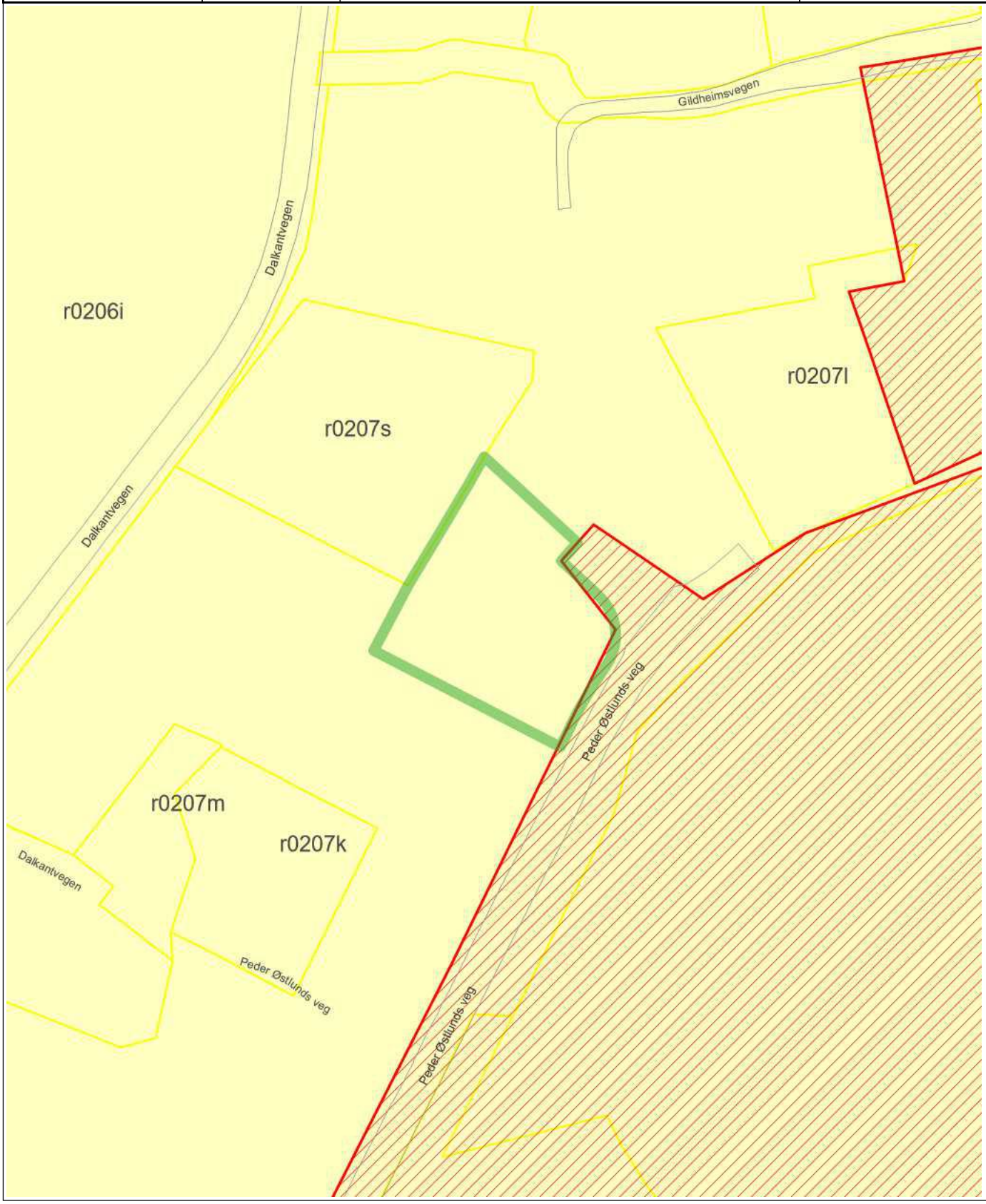
Nær særlige grunner tilsier det, kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen bygningsloven og bygningsvedtektekten for Trondheim kommune.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Peder Østlunds veg 26 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

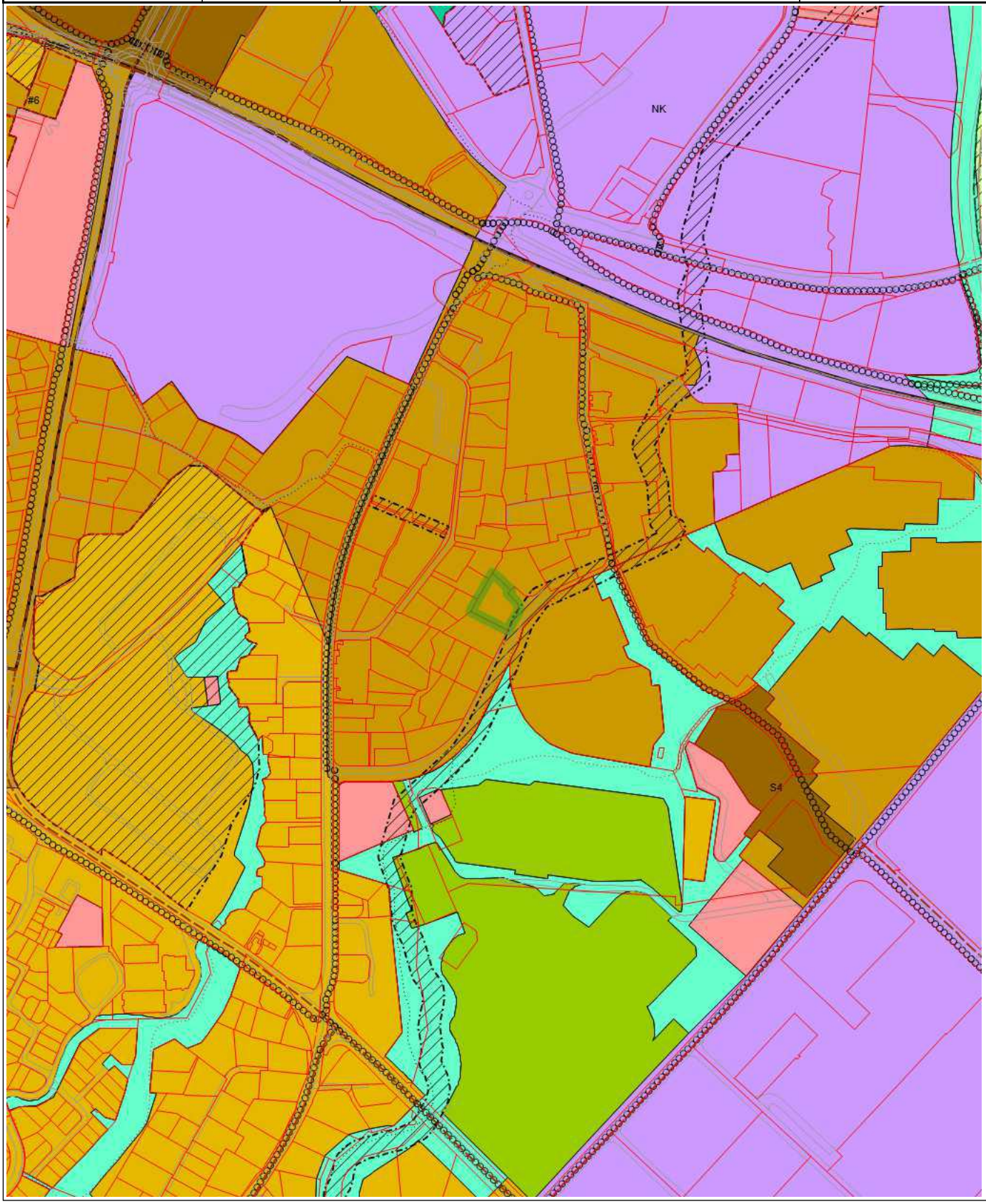
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Peder Østlunds veg 26 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting


Hensyn landbruk (grønn strek)


Hensyn bevaring naturmiljø


Hensyn bevaring kulturmiljø


Byggegrense - grønn strek


Turveg / turdrag


Framtidig turveg / turdrag


Kollektivtrase


Fjernveg tunnel


Fjernveg


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Næringsbebyggelse


Idrettsanlegg


Blå/grønnstruktur


Framtidig blå/grønnstruktur

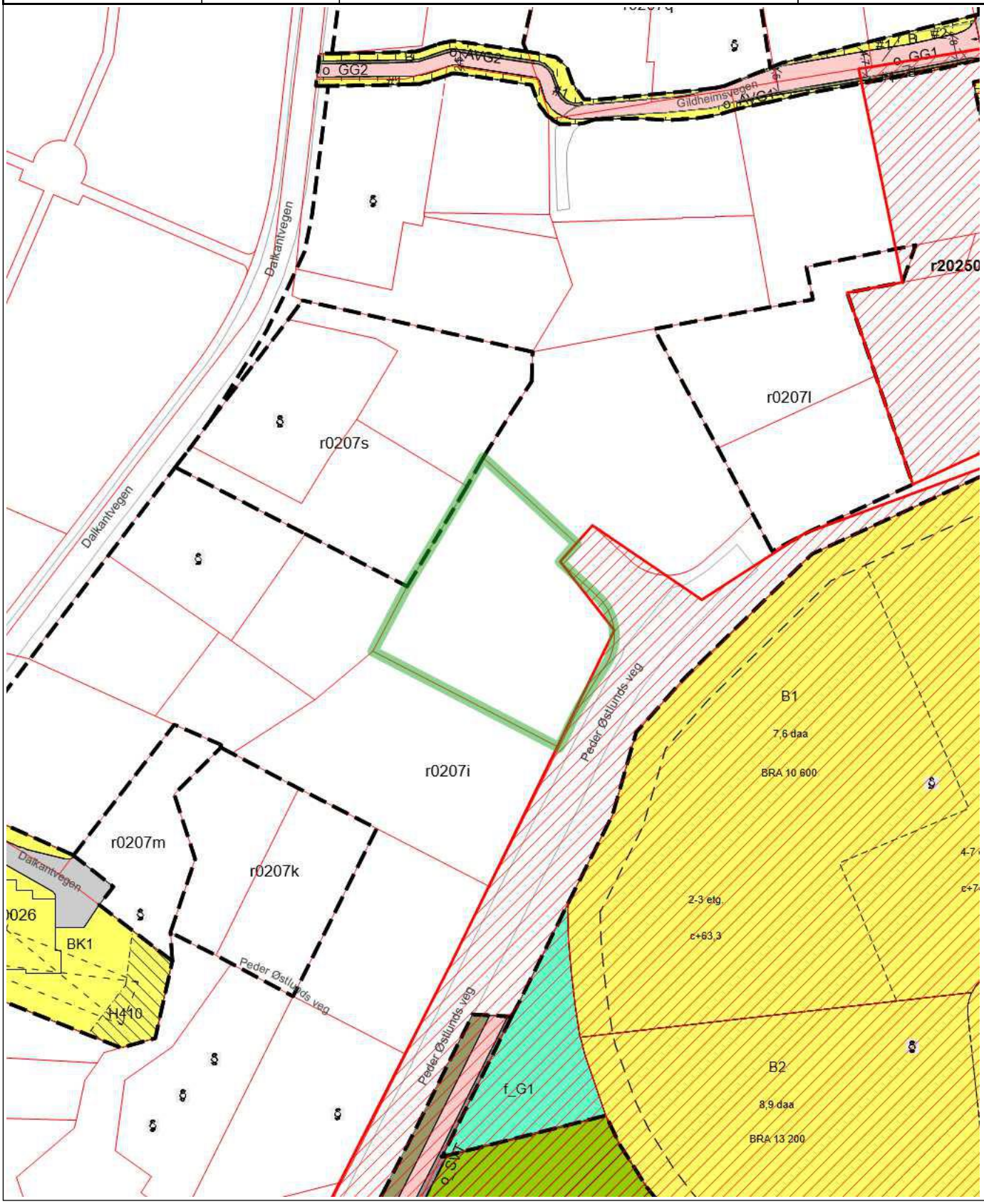

LNFR

Trondheim

Reguleringsplaner

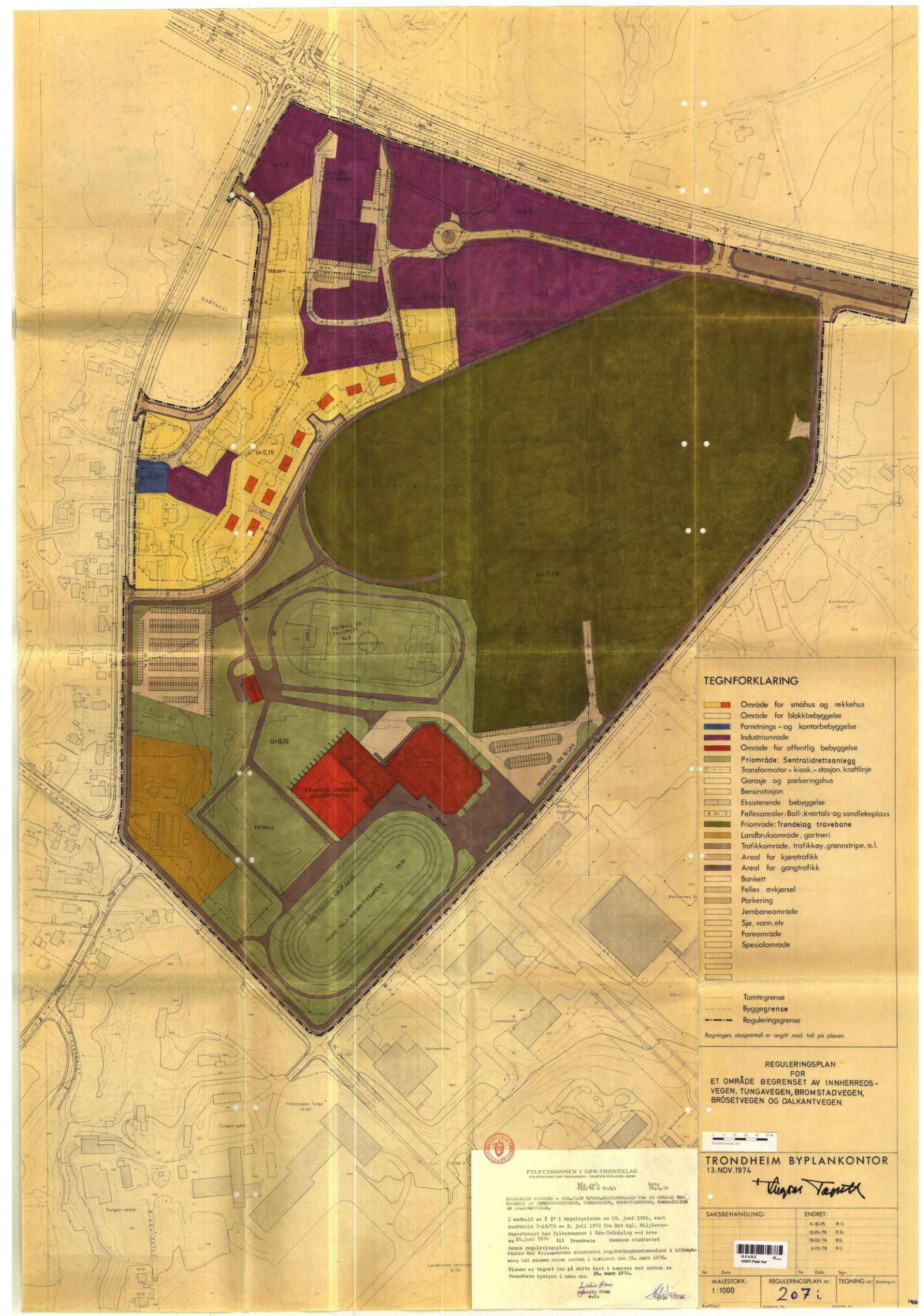
Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Peder Østlunds veg 26 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring naturmiljø
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Blå/grønnstruktur



TEGNFORKLARING

- Område for småhus og rekkehus
- Område for blokkbebyggelse
- Forretnings – og kontorbebyggelse
- Industriområde
- Område for offentlig bebyggelse
- Friområde: Sentralidrettsanlegg
- Transformator – kiosk, – stasjon, kraftlinje
- Garasje og parkeringshus
- Bensinstasjon
- Eksisterende bebyggelse
- B Kv S — Fellesarealer: Ball-, kvartals- og sandlekeplass
- Friområde: Trøndelag travebane
- Landbruksområde, gartneri
- Trafikkområde, trafikkøy, grønnstripe, o.l.
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Bankett
- Felles avkjørsel
- Parkering
- Jernbaneområde
- Sjø, vann, elv
- Fareområde
- Spesialområde

- Tomtegrense
- Byggegrense
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV INNHERREDS-VEGEN, TUNGAVEGEN, BROMSTADVEGEN, BRØSETVEGEN OG DALKANTVEGEN.

0 5 10 15 M
SAVEDIMENSJONER (M)

TRONDHEIM BYPLANKONTOR
13. NOV. 1974

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
FYLKESSTYRET FOR TRONDHEIM – TELEFON 52 10 00 – 52 10 01

Vår ref. 1265/74 T 20/21 Dato 25.6.75

TRONDHEIM KOMMUNE – REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV INNHERREDSVEGEN, TUNGAVEGEN, BROMSTADVEGEN, BRØSETVEGEN OG DALKANTVEGEN.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, sant sundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøvern-departement har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 25. juni 1975 til Trondheim kommune stadfestet denne reguleringsplan.
Vedlagt har Fylkesmannen stadfestet reguleringsbestemmelser i tilknytning til planen etter vedtak i bystyret den 25. mars 1976.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim bystyre i møte den 25. mars 1976.

Sylvia Grøn
ordfører sign.
O.f.

SAKSBEHANDLING:	ENDRET:	
	11-10-75	R.G.
	12-01-76	R.G.
	19-02-76	R.G.
	9-03-76	R.G.

Nr.	Dato	Nr.	Dato	Sign.

MALESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.:	TEGNING nr.:	Endring nr:
1:1000	207 i		

Kartblad: Eventuelle nye: Eventuelle utg.

Dokumentet returneres:
Org.nr. 942 110 464
Trondheim kommune
Eierskapsenheten
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Doknr: 2025195 Tinglyst: 01.10.2024
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

I forbindelse med legging av ny spillvannsledning i Peder Østlunds vei erklærer jeg som eier av eiendommen

Knr. 5001 gnr. 4 bnr. 51 ***(Peder Østlunds vei 26)***

at Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464, gis rett til å ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, den spillvannsledningen med tilhørende kum som er anlagt over min eiendom.

Som bilag til erklæringen gjelder kart merket «Vedlegg til erklæring gnr 4, bnr 51, Trondheim kommune» og datert 19.08.2024, hvor den anlagte spillvannsledningen er vist med rød farge. Kum er vist med rød sirkel.

Jeg og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningen og kummen ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningen ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner vil ikke bli bygd nærmere enn 4 meter fra offentlig ledning uten skriftlig tillatelse fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464, i henhold til Trondheim kommunes sanitærreglement og VA-norm. Høytvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningen. Overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter fra ledningens overkant.

Jeg gir kommunen rett til nødvendig adkomst til anlegget ved fremtidig tilsyn, drift, vedlikehold og fornyelse.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter eventuelle skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, framtidig vedlikehold og fornyingsarbeider.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen knr. 5001 gnr. 4 bnr. 51.

X Trondheim, den 23.08.24

X Reidar Karlsen Sølvi Sjaastad Karlsen
Reidar Karlsen (grunneier) Ektefelle samtykker.

fødselsnr. 250643-[redacted]

X Fødselsnr.: 200741[redacted]

knr. 5001 gnr. 4 bnr. 51

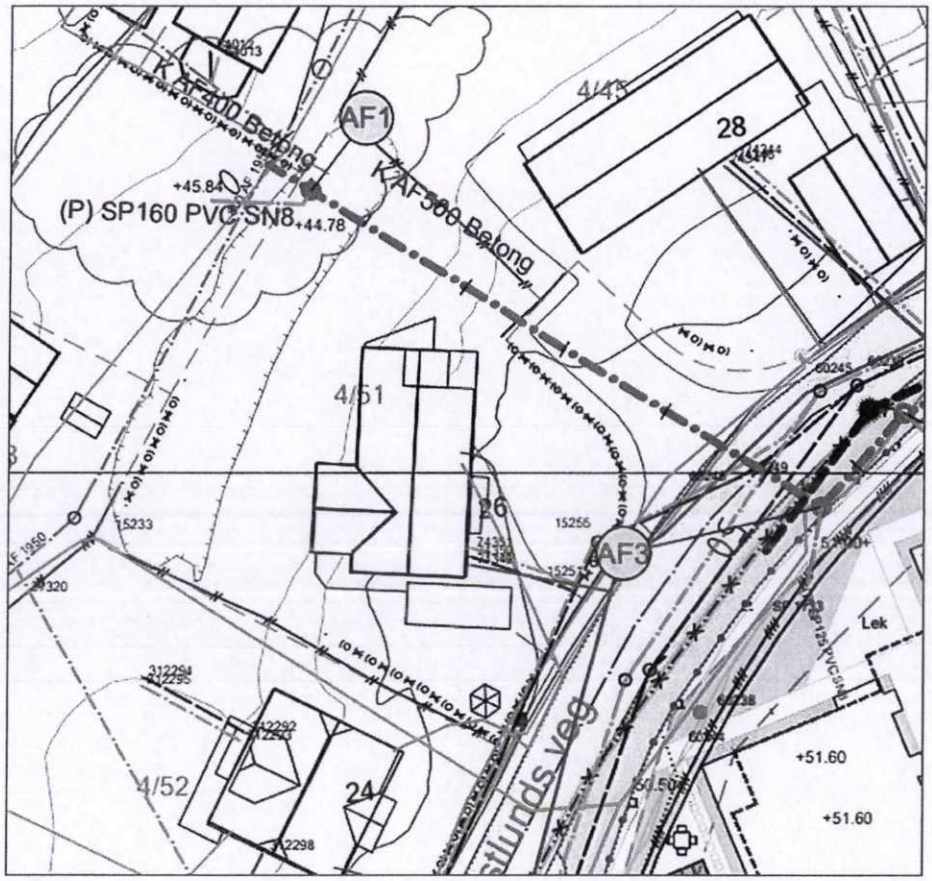
Rett hos i behold
5/9-24

GRILSTAD MARINA
Marthe Bremseth Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF

Dokumentet returneres:
Org.nr. 942 110 464
Trondheim kommune
Eierskapsenheten
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

VEDLEGG TIL ERLKÆRING GNR 4, BNR 51, TRONDHEIM KOMMUNE

PEDER ØSTLUNDS VEG 26



19.08.2024

Rett kopi bekreftes.
5/9.24
GRILSTAD MARINA
Marthe Bremseth Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Peder Østlunds veg 26, 7045 Trondheim
Gnr. 4, Bnr. 51, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260276

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@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.
