PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

INGRID KIÆRS VEG 15

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260016

Selger 1 navn
Eirik Nordtvedt

Gateadresse
Ingrid Kiærs veg 15

Poststed	Postnr
RANHEIM	7055

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260016

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I følge forrige eier hadde det vært en lekkasje under platting på garasje. Denne ble utbedret med ny tekking av tak.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: elektrisk arbeid ifm montering av nytt kjøkken

Arbeid utført av: Elpro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert av faglært i 2022

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er gjort noe egeninnsats ved bytte/montering av kledning på yttervegg mot sør-vest.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er laget ny platting samt ny duk på garasjetak, samt flislegging i vinterhage.

Arbeid utført av: Ole Jørgen Skjervø

Document reference: 164260016

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Men ikke av nyere dato. Kun tidligere takstrapport med anbefalt tiltak om ny fuktsperre mot grunn, noe som ble gjennomført av fagarbeidere/firma i 2020.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260016

Tilleggskommentar

se takstrapport anno 2026

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164260016

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
eirik nordtvedt	b97354af376609c915511c d1def153e4cfd088ce	28.01.2026 14:05:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260016

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Ingrid Kiærs veg 15

7055 RANHEIM

5001/24/0/330/0/0

Rapportdato

25.02.2026

TG 0	2
TG 1	14
TG 2	10
TG 3	1
TG IU	1

Befaring utført den 26.01.2026 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

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.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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.

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.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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: Ingrid Kiærs veg 15 , 7055, RANHEIM

Matrikkel: 5001/24/0/330/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1994

Tomt: 344.70 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Eirik Nordtvedt

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Boligen er en enebolig oppført i 1994. Boligen har støpt gulv mot grunn. Veggkonstruksjon er oppført i tradisjonell bindingsverk over Multimur. Taket har form som saltak tekket med sementtakstein. Videre er det oppført en garasje i tilknytning boligen. Garasjen er ikke videre vurdert.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det observeres at vaskerom har forbigått forventet levetid og må påregnes renovert. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Kjøkken ble total renovert i 2021. Bad 1 etasje totalrenovert i 2018 av tidligere eier. Bad i 3 etasje totalrenovert i 2018 av tidligere eier. Drenering og etterisolering byttet i 2021.

Øvrig informasjon om oppdraget

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. 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.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

1 Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
89 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, hall m/trapp, gang, 2 soverom, baderom, toalettrom og vaskerom, garderobe/bod. samt bod og garasjerom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

2 Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
61 m^2	0 m^2	13 m^2	13 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken, soverom og trapp.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b** Vinterhage	**Beskrivelse av åpent areal**

Loft

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
32 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Loftstue/soverom, Garderobe/bod, baderom og trapperom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 182 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 13 m^2	**Åpent areal** 13 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 195 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: Loftetasje. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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.

10 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Multimur er et ferdig isolert bygningselement. Det er et risiko-element for fuktproblemer da det ligger en gipsplate i bakkant av elementet og hele elementet fungerer som forskaling ved bruk av sprøytebetong til grunnmuren. Det kan altså bli stående fuktig betong inn mot bakre gipsplate. I bunnen av elementet er det en uimpregnert tresvill og denne kan også være utsatt for skader. Etter undersøkelse med fuktmåler via hulltaking mot utvendig betong er det ikke påvist fukt, men det kan være andre lokale områder med avvik. Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Rom under terreng: Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Multimur anses også for å være en risiko konstruksjon.

Vinduer / dører: Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene. Bytte av enkelte vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Taktekking og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av overflater: TG 2 settes da vindu er uheldig plassert i våt sone.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Etasjeskiller/gulv på grunn: TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Toalettrom: TG 2:TG 2:Wc rom er besiktiget, Rommet innehar wc og vask. TG2 settes da NS 3600 krever mekanisk avtrekk, det er kun naturlig avtrekk.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det observeres hull i sluk, tettesjikt har oppnådd en alder hvor tetthet er usikker.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

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?
28.01.2026

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:
Loft er tegnet inn som disponibelt rom, dette er i dag innredet som 2 soverom og bad.
Det fremkommer ikke av dokumenter fra kommunen at dette er byggesøkt og godkjent.
Ny eier overtar all risiko vedrørende dette.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 05.08.1994

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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:
Multimur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Multimur er et ferdig isolert bygningselement. Det er et risiko-element for fuktproblemer da det ligger en gipsplate i bakkant av elementet og hele elementet fungerer som forskaling ved bruk av sprøytebetong til grunnmuren.

Det kan altså bli stående fuktig betong inn mot bakre gipsplate.

I bunnen av elementet er det en uimpregnert tresvill og denne kan også være utsatt for skader.

Etter undersøkelse med fuktmåler via hulltaking mot utvendig betong er det ikke påvist fukt, men det kan være andre lokale områder med avvik. Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur på grunn av alder og oppbygging.

Levetid:

ⓘ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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?
Ja

Kommentar:
Drenering og utvendig isolering ble byttet i 2021.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Ja

Kommentar:
Selger fremviste kvittering på utført arbeid.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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:
Yttervegger er i multimur.

Er det oppforede gulv?
Ja

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.
Multimur anses også for å være en risiko konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da rom under bakkenivå er i multimur anbefales det jevnlig observasjon for å tidlig oppdage forandringer.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

Bilde



6 Yttervegger / fasader

TG 1

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:
2 vegger er byttet kledning og pusslag, 2 vegger er original fra byggeår.

Fasade
Stående trekledning, Murpuss

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse.
Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende/stående trekledning.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ytterdør blir byttet før overtakelse.
Enkelte vinduer har blitt byttet.
Alle vinduer på vinterhage er av nyere dato.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene.
Bytte av enkelte vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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 terrasse ved vinterhage

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

9 Vinterhage

TG 1

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 innglasset balkong/vinterhage med utgang fra stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
TG 1:Innglasset balkong fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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:
Valmtak

Inspisert fra:
Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
TG 1:TG 1:Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg. Det ble foretatt en visuell inspeksjon av himling i loftsetasjen gjennom luke i knevegger. ingen tegn på svikt eller kondens observert.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Inspeksjonen begrenset seg til inspeksjonsluke til kneloft.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Levetid:

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bytte av renner og nedløp kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

14 Bad 3 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i 2018 av tidligere eier.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

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

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

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 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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.

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Konstruksjonen er inspisert via luke til kryploft, ingen forhøyede verdier målt.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

15 Bad 1 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt Takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i 2018 av tidligere eier.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

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

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet
og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2 settes da vindu er uheldig plassert i våt sone.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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 og ved badekar.

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.
Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, det kan være for mye skit og lort eller at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran og mansjett.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Badekar, Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
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.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

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.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

16 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, delvis flis og plater/strie på vegg. Plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Vaskerom fremstår som ved byggeår.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flis uten vesentlig karakter.
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

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 registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

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 et eldre sluk av soil.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Det observeres hull i sluk, tettesjikt har oppnådd en alder hvor tetthet er usikker.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning på vannførende instalasjoner..

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er kun naturlig avtrekk på badet.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

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 IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Vaskerommet må påregnes totalrenovert i tiden som kommer.
På grunn av påviste forhold må videre bruk gjøres med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
Sluk anbefales byttet som et strakstiltak.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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 avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

18 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2

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:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Lokalt avvik 10 til 20 mm.
Totalt avvik 15 til 30 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

19 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trappen går fra sokkeletasje til 2. etasje.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.:
Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn men denne er noe under kravet, manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering

Kommentar:
TG 2:TG 2:Wc rom er besiktiget, Rommet innehar wc og vask. TG2 settes da NS 3600 krever mekanisk avtrekk, det er kun naturlig avtrekk.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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.

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og heltre benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Mikrobølgeovn, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør.
Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder fritidsboliger.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

INGRID KJÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

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. 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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Knevegg på soverom på loft.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Berederen er datert 1994 og rommer ca 200 liter.
Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Det observeres at vvb er over 20 år gammel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere lekkasjesikring ved bereder.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



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

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bad/vaskerom

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

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?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

INGRID KIÆRS VEG 15 - 5001/24/0/330/0/0

Bilde



Ingrid Kiærs veg 15

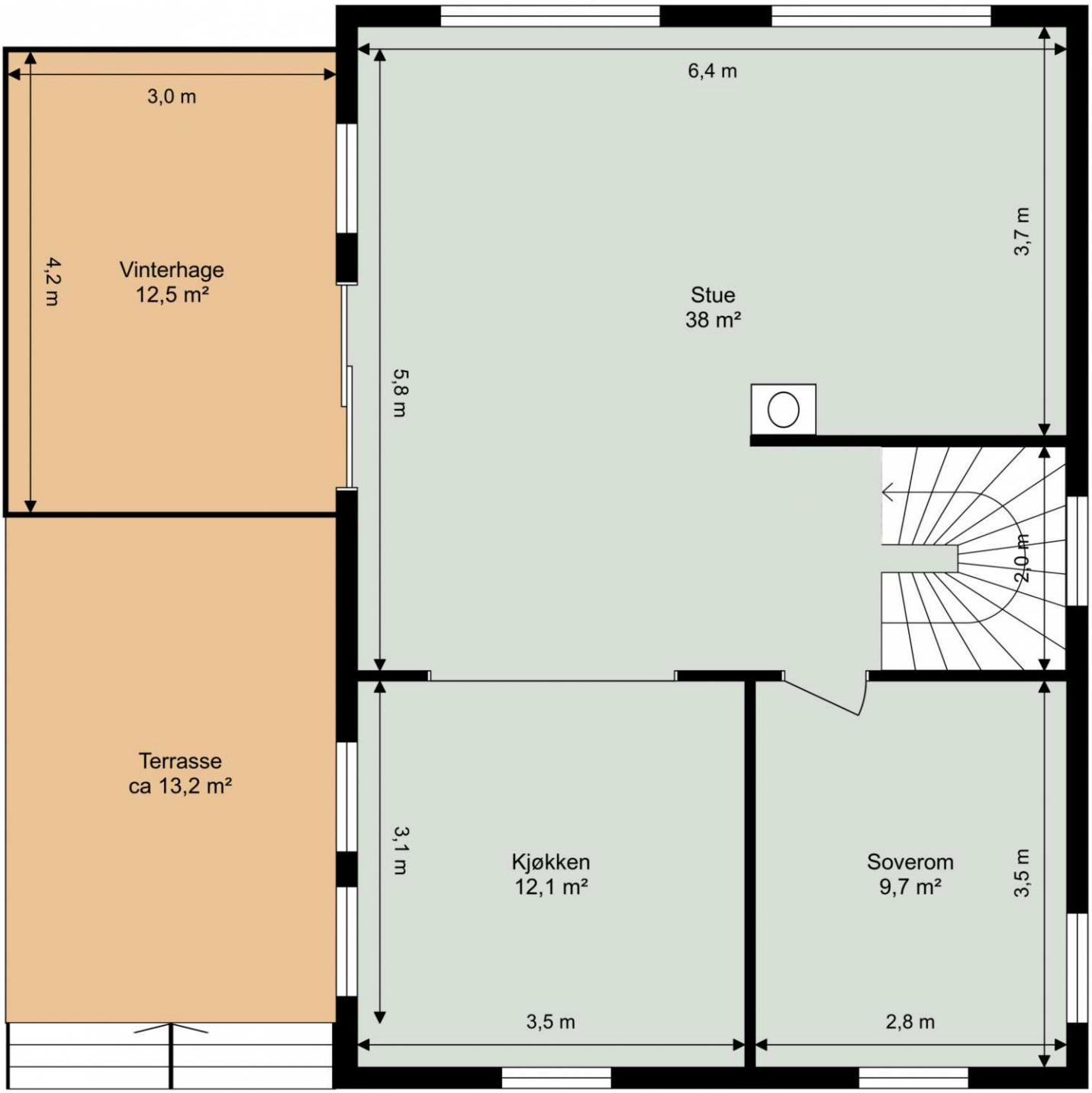
1. Etasje



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

Ingrid Kiærs veg 15

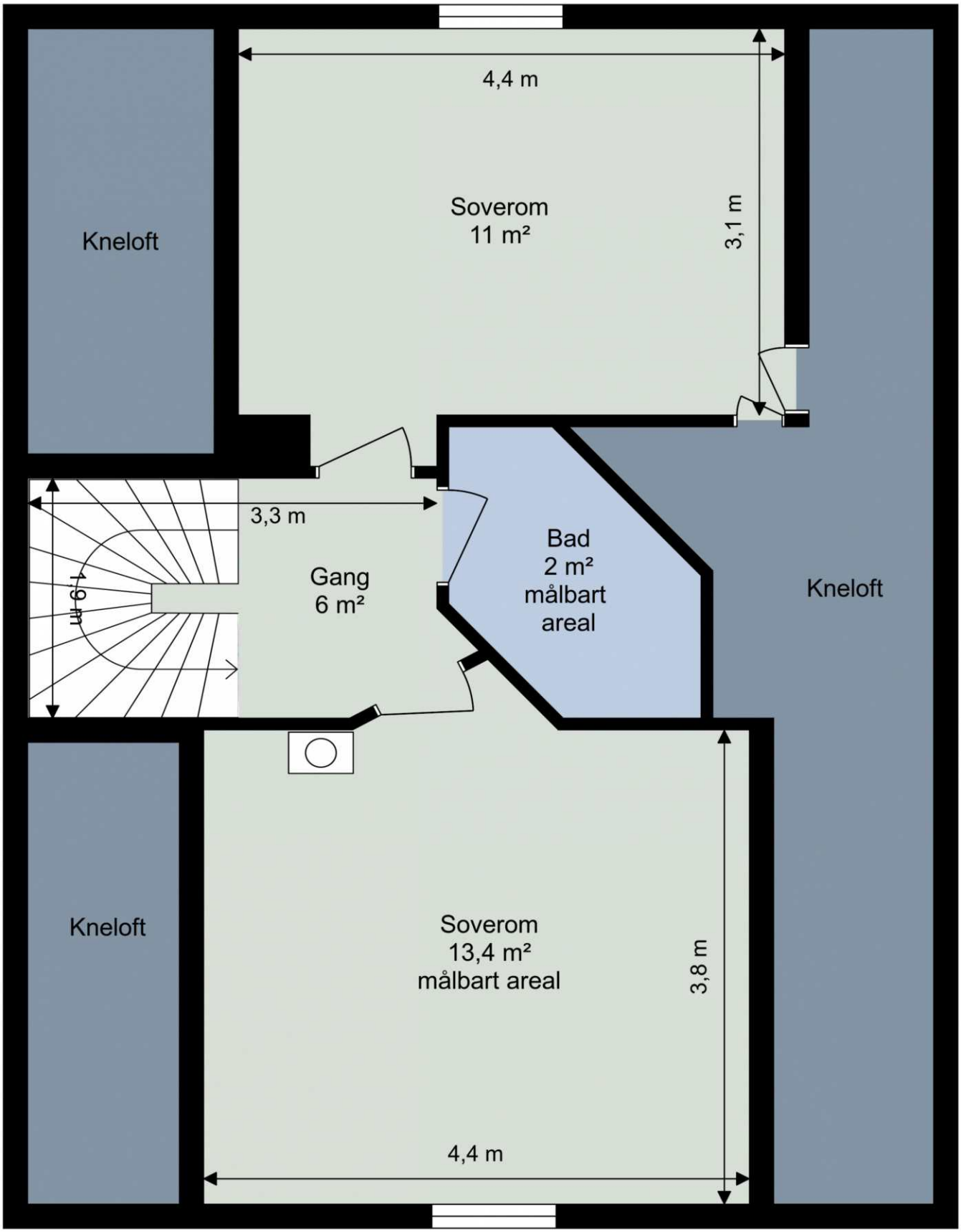
2. Etasje



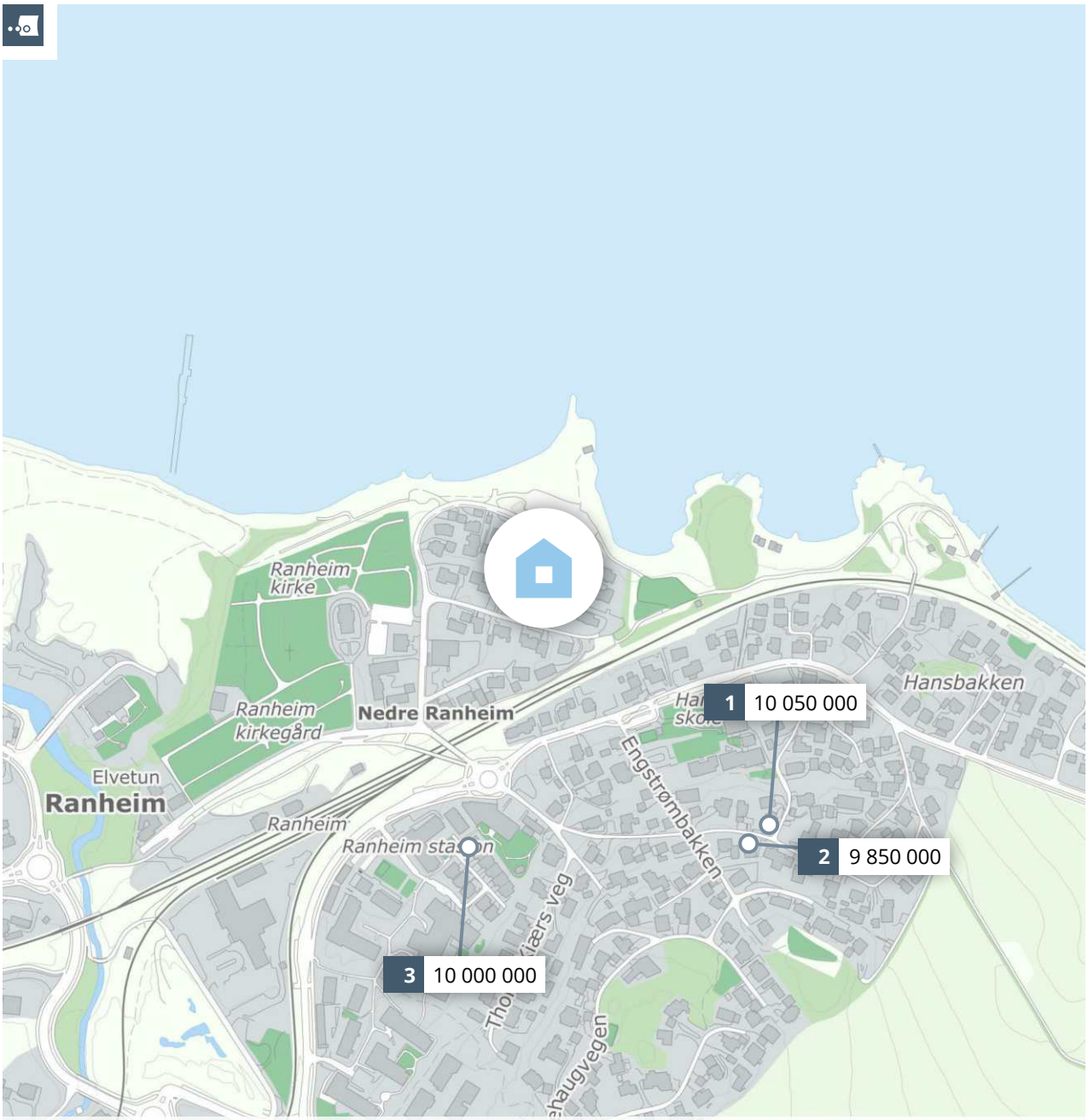
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Ingrid Kiærs veg 15

Loft



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



Meglers verdivurdering

INGRID KIÆRS VEG 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 25.02.2026

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: Sander Håkan Skålvoll.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ingrid Kiærs veg 15, 7055 RANHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1994

GNR 24 BNR 330 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Ranheim 19

Verdivurdert til

10 490 000

-	10 490 000	53 795
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	195 m²	- m²	13 m²	13 m²	- m²	- m²
Tomt						345 m²
Byggeår						1994

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hansbakken 9 202 m² 2003 609 m² 6 sov	16.10.2024	9 490 000	**10 050 000**	0	10 050 000	**49 752**
2 Ranheimslivegen 21 B 234 m² 2003 559 m² 4 sov	29.09.2025	9 690 000	**9 850 000**	0	9 850 000	**42 094**
3 Horgvegen 12 233 m² 2012 324 m² 4 sov	29.03.2021	9 850 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**42 918**

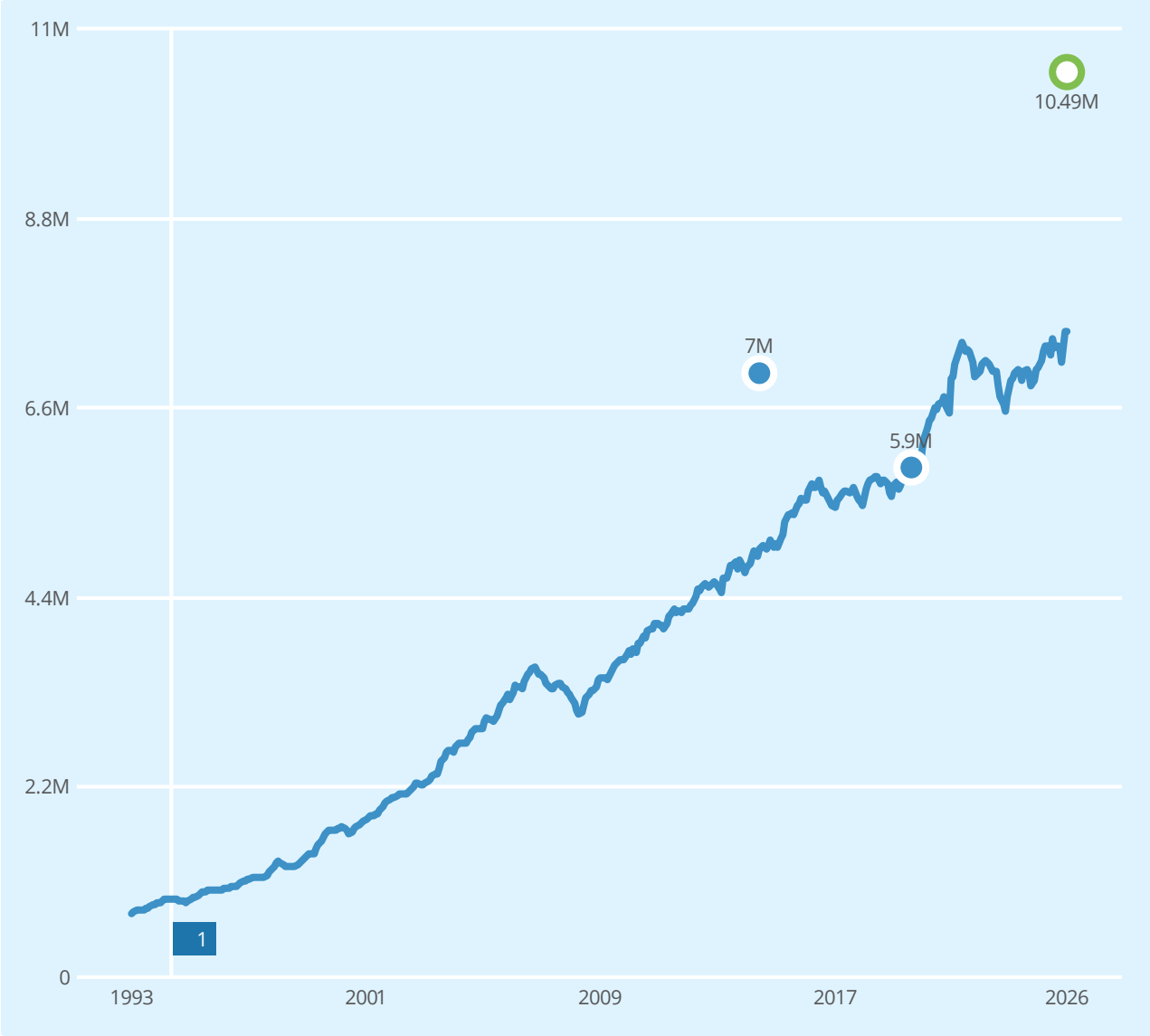
Se salgsoppgave

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.05.2020	21.08.2020	21.10.2020	5 950 000	5 900 000	0	5 900 000	2
06.03.2015	10.04.2015	06.07.2015	7 290 000	7 000 000	0	7 000 000	
30.12.1993		30.12.1993	-	100 000	-	100 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 7055 RANHEIM nå

4
eneboliger til salgs

9.4M
9.1M
8 790 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Eneboliger solgt i 7055 RANHEIM siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

7.6M
7 575 000 Salgspris i snitt
7 515 000 Prisantydning i snitt
7.4M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

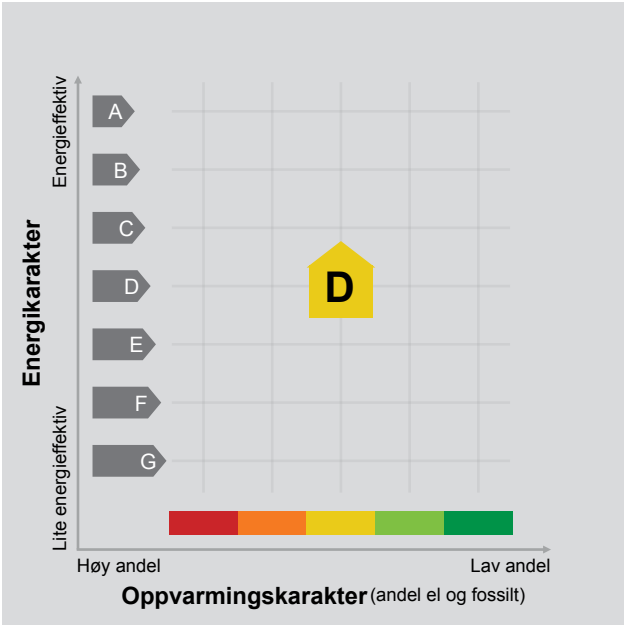
53 795 Ingrid Kiærs veg 15
Totalpris 10 490 000

46 283 Østbyen bydel i snitt siste 6 mnd

40 811 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Ingrid Kiærs veg 15
Postnummer	7055
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	330
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10550238
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80016
Dato	14.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

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: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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 KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Ingrid B. og Per Kvamme
Ingrid Kiærs veg 15
7053 RANHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Deres ref.	Vår ref. BU/300/74927/1993 oppgis ved alle henvendelser	Dato 05.08.94

BYGGESTED: INGRID KLÆRS VEG 15 G.nr.: 000240330000000ÿ

BYGGHERRE: Ingrid B. og Per Kvamme

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG OG GARASJE

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den 24.08.94

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

H. Olaussen

Hans Olaussen
BYGGESAKSKONTORET
SEKSJON FOR
BYGNINGSKONTROLL

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 3093/05

Per Kvamme
Ingrid Kiærs veg 15

N-7053 RANHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	05/29046/ oppgis ved alle henv.		15.11.2005

Ingrid Kiærs veg 15, søknad i ett-trinn for prefabrikert hagestue på terrasse

Byggested: **Ingrid Kiærs veg 15** Gnr.: **24** Bnr.: **330**
Ansvarlig søker: **Per Kvamme**
Tiltakshaver: **Per Kvamme**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt plan- og bygningsenheten 19.08.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 19.08.05 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av prefabrikert hagestue på en del av eksisterende garasje.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004. Eiendommen er vist som byggeområde, fremtidig tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes av R 48 l, " Mindre vesentlig reguleringsendring for et område ved Ingrid Kiærs veg." Planen er stadfestet 12.10.93. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at tiltakshaver som selvbygger selv står ansvarlig for å påse at plan- og bygningsloven med underliggende forskrifter blir etterkommet.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

-Per Kvamme som selvbygger for etablering av hagestue

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at selvbygger selv har ansvar for å påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

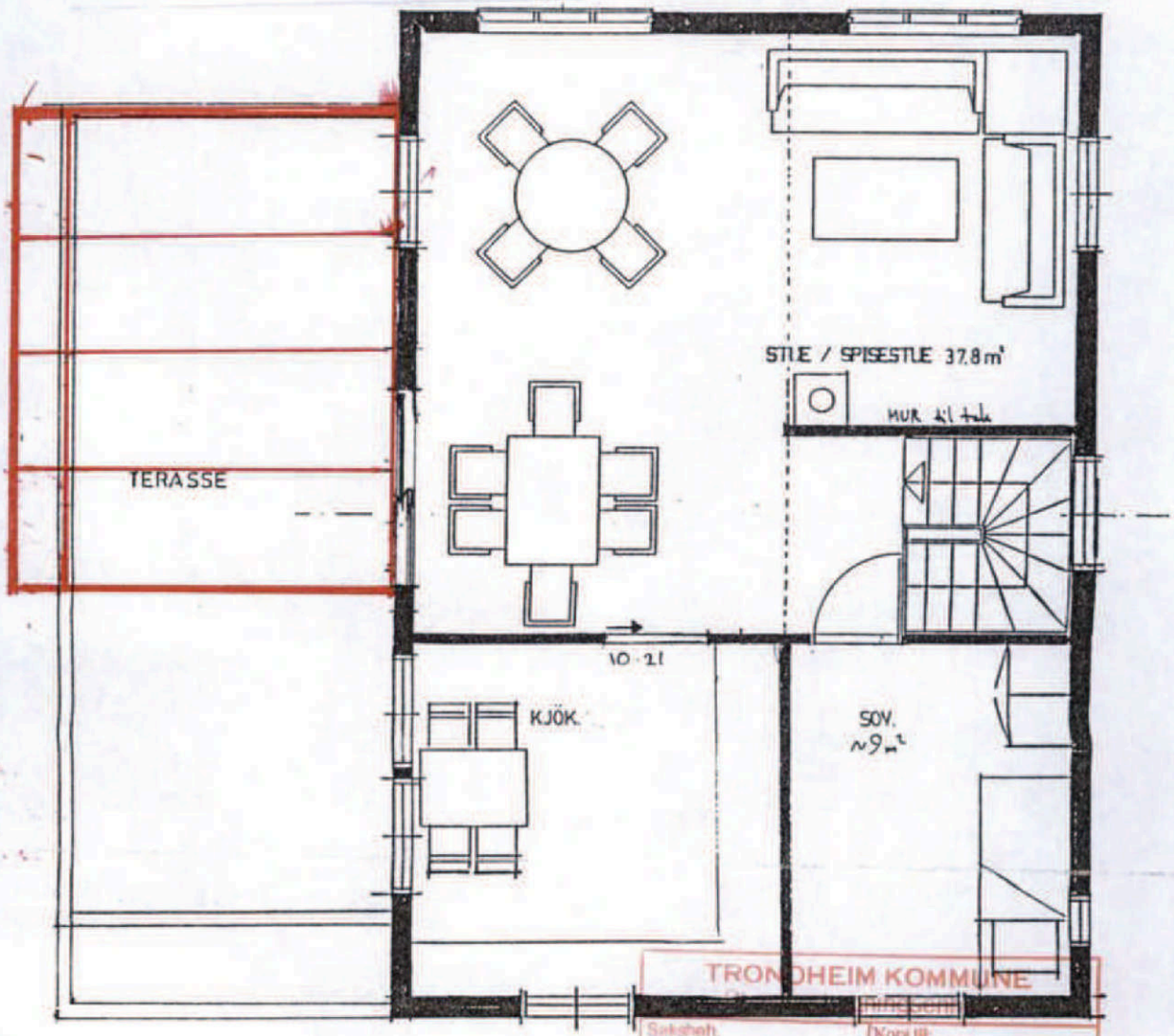
Toril Nordal
saksbehandler

BYGGESAKSKONTORET

Nettoareal:

Bruttoareal: 28 m²

Dato: Sign:



TRONDHEIM KOMMUNE

Saksgang | Kopi til:

19 AUG. 2005

Saksnr.: 05/20046 | Løpenr.:

Vidsnss.til: | Arkivkode | U.off.§

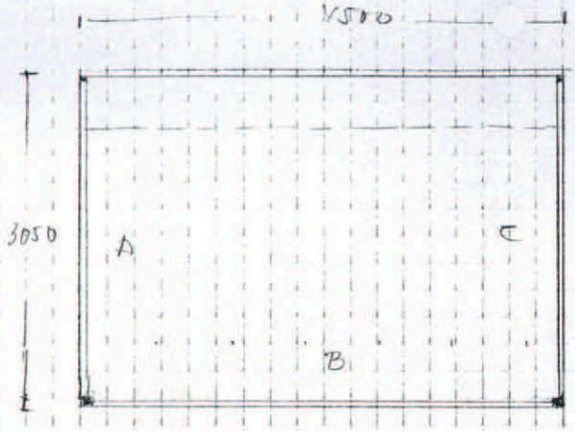
B x Justert kunder 22/13-93

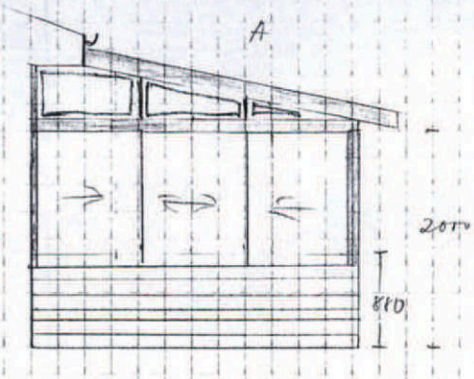
A x Endringsforslag 15/10-93

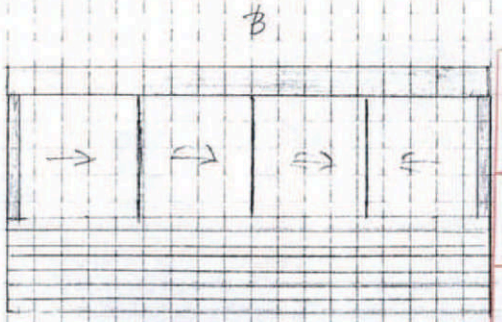
KUANME

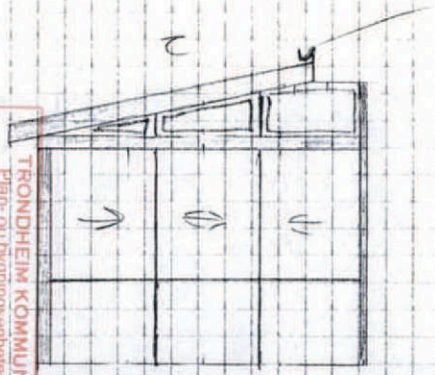
HUS - B 2.etg.

MÅL. 1:50 - 7.7.93 - H.EIDE







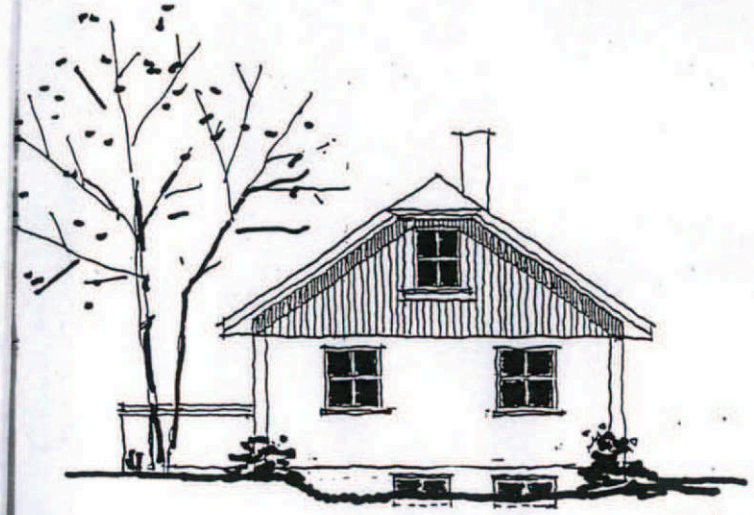


TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
19 AUG. 2005
05/129046

GAISEL KVAMME

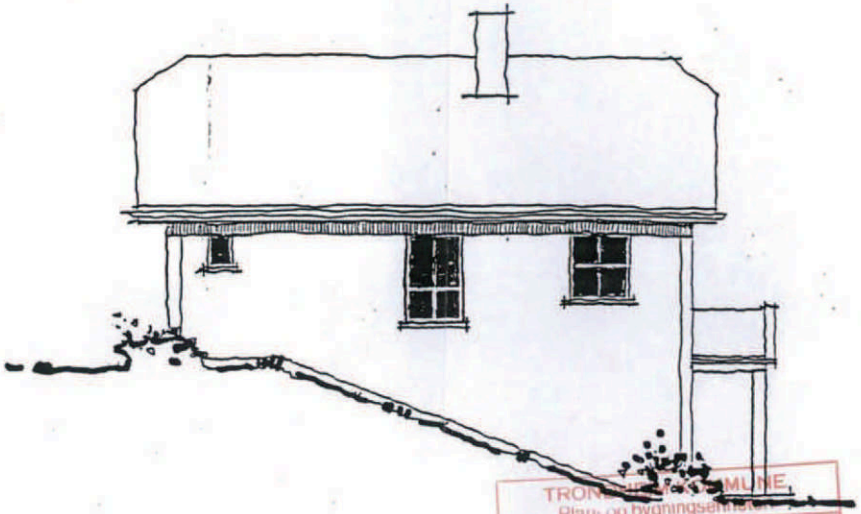


Fasade mot nord

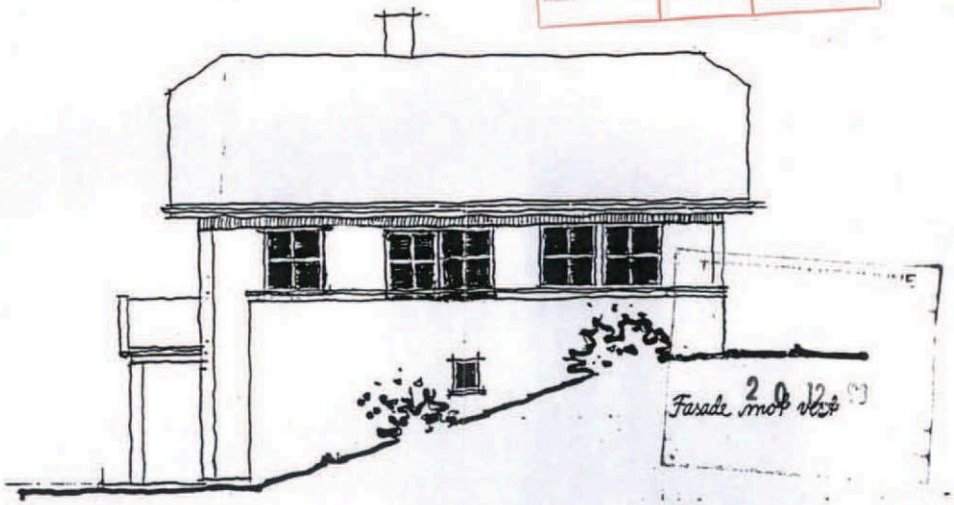


Fasade mot sör

DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
05/29046
KOMMUNEKONTORET



TRON[illegible] KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh.
Fasade mot öst
19 AUG. 2005
Saksnr.: 05/29046
Dok.nr.
Løpenr.:
Arkivkode
U.off.§



Fasade mot vest

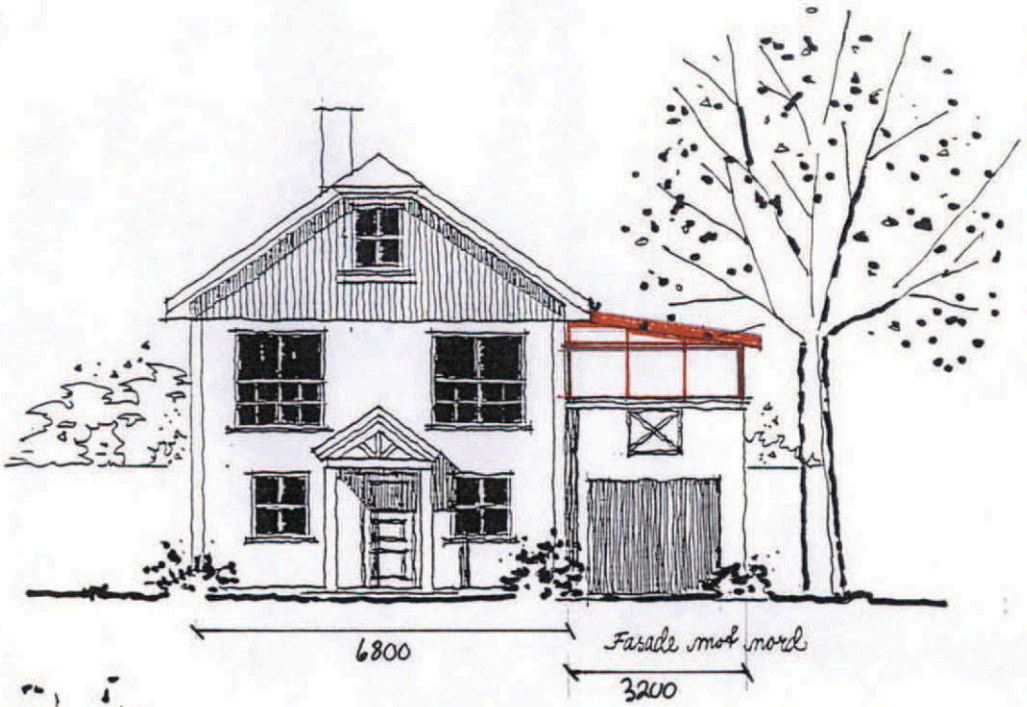
- Ingrid og Per KVAMME
- INGRID KIÆRS v. 15.

- Revisjon pr. 22/10-93

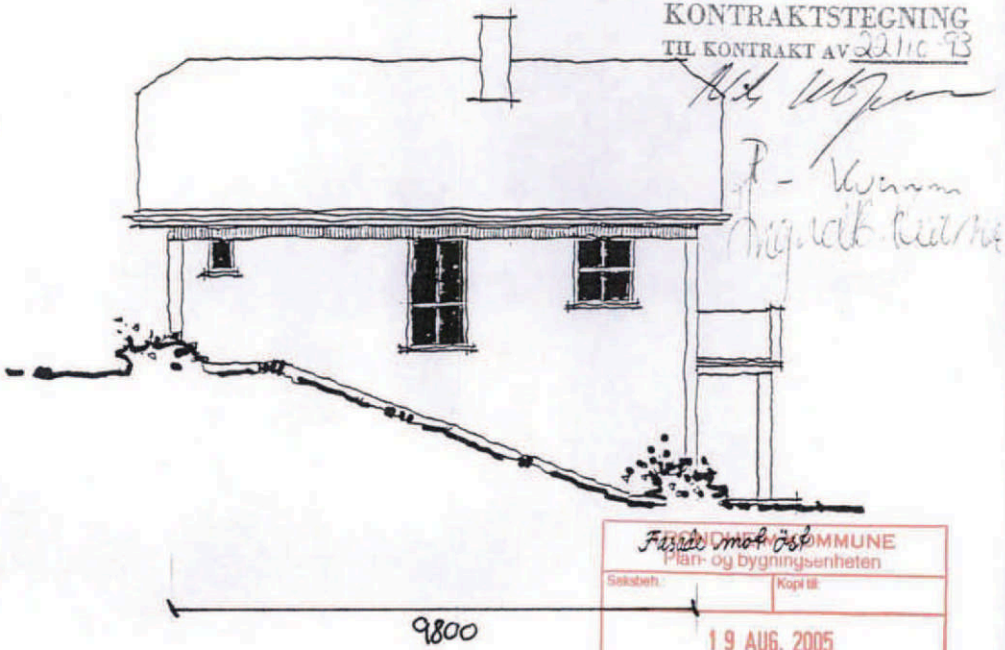
HUS-B

7.7.93 - MÅL 1:100 - H. EIDE

KONTRAKTSTEGNING
TIL KONTRAKT AV 22/10 -93

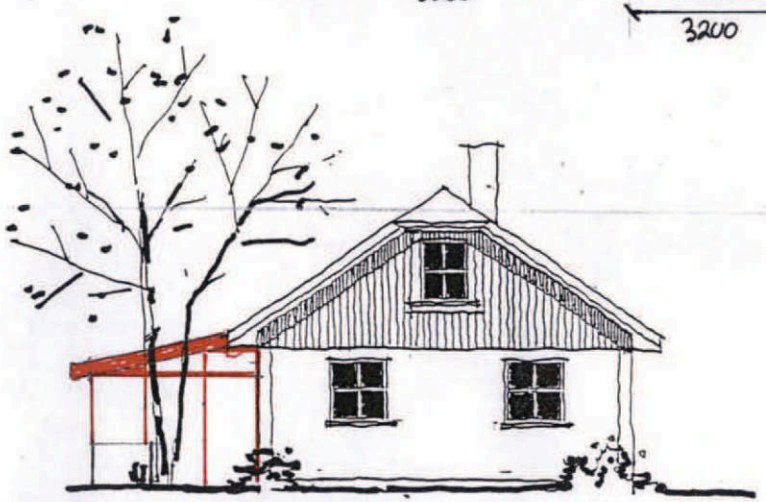


Fasade mot nord

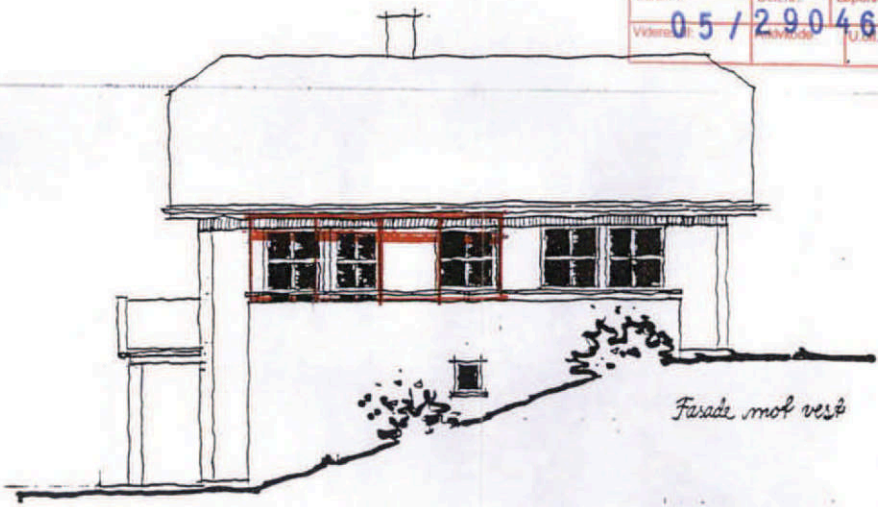


Fasade mot øst

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.: Kopi til:
19 AUG. 2005
Saksnr.: 05/29046
Dok.nr.: Løpenr.:
Videreh. Arkivkode: Utsk.d



Fasade mot sør



Fasade mot vest

HUS-B

7.7.93 · MÅL 1:100 · H. EIDE

Kommunens saksnr.
05/29046

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
24	330				

Adresse	Postnr.	Poststed
Ingrid Kiærsvei 15	7053	Ranheim

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☑ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

TRONDHEIM KOMMUNE
Saksbehandler TWY Kopi til
24. JUNI 2009
Arkivkode L4

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☑ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☑ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☑ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	-	☑
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Per Kvamme

Dato: 17.06.09 Underskrift: P. Kvamme

Gjentas med blokkbokstaver: Per Kvamme

G0A99/26887149 Geomatikk
05/29046-6 H1 Ingrid Kiærs veg 15,

© standard norge

TRONDHEIM KOMMUNE

DB 105/94

Journalnr.: T/04927/93
Sak nr.: DB 0105/94

Dato: 08.02.94

Heimdal Utbyggingsselskap A/S
Dybdalsv. 3

7016 TRONDHEIM

DELEGASJONSVEDTAK VEDRØRENDE:

Byggested: INGRID KIÆRS VEG 15 G.nr.00024 B.nr.0330
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIG OG GARASJE

Byggherre: Heimdal Utbyggingsselskap A/S

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 17.12.93.

Reviderte fasadetegninger og endret snitt er mottatt 20.12.93.

Søknaden gjelder oppføring av en enebolig i tre etasjer, sokkel, 1. etasje og loft med knestokk. Som tilbygg til boligens sokkeletasje er en garasje/bod med terrasse over.

Huset er vist oppført i Multi/Element, dvs. sandvich-konstruksjon med en kjerne av polyurethanskum med gipsplate på hver side, utvendig pusset på armeringsnett. Gavlspisser og en stripe langs raft er kledt med stående kledning. Taket er 36 saltak.

Bebygget areal er 61 m2 + garasje/bod 27 m2.

Huset er vist plassert 0,5 meter fra nabogrense. Taket må utstyres med snøfangere på denne siden.

Det er konstatert at det blir mindre avstand mellom husene enn 8 meter.

Byggesakskontoret
Holtermanns veg 1
T l f . :
07-546375/546381
7004 TRONDHEIM Telefax: 07-546705

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 30.32. Brannvesenet har i brev av 14.01.94 anbefalt søknaden.

Den medsendte spesifikasjon er blitt vurdert og betraktes ikke å være en del av sakens dokumenter.

Det foreligger avtale, datert 30.11.93, mellom Heimdal Utbyggingsselskap A/S og Trondheim kommune om utbygging av eiendommen.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Bygningen tillates plassert som vist på situasjonsplanen på vilkår av at den kan innpasses innenfor regulert byggegrense, lovlig avstand fra nabogrense og veg.
Det dispenseres i samsvar med plan- og bygningslovens §7 fra byggeforskriftenes kap 30:32, kfr. Brannvesenets uttalelse.

Det vises til uttalelsene på situasjonskartet om bl.a. tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 - Sanitærmelding skal være godkjent.
B2 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
B3 - Utstikking skal rekvireres gjennom Byggesakskontoret.
B4 - Når bygningen er stukket ut i terrenget, skal Byggesakskontoret varsles, slik at høyde kan fastsettes av byggeinspektør i samråd med byggherre/anmelder.
B5 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Byggesakskontoret
Holtermanns veg 1
T l f . :
07-546375/546381
7004 TRONDHEIM Telefax: 07-546705

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 - Pipe med ildsteder må ha lovlig avstand til treverk. Kfr. kap. 49.

C2 - Røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.

C3 - Boligen(e) må forsynes med brannslokkingsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.

C4 - Samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap.47.

C5 - Bygningsdeler som skiller garasje fra resten av bygningen, må være gasstette. Kfr. kap. 34:43.

C6 - Garasjen må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.

C7 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefkontorets uttalelse må tas til følge.

C8 Brannsjefkontorets uttalelse følger som saksvedlegg.

C9 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

C10 Balkong, terrasse o.l skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut.
Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

ANDRE VILKÅR:

D1 Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

BYGGESAKSKONTORET

Kåre Rypdal
bygningssjef

Sissel Ratvik
Saksbehandler

Inspektør: HOL

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret T. Burgum

Byggesakskontoret Holtermanns veg 1
T l f . :
07-546375/546381
7004 TRONDHEIM Telefax: 07-546705

DB 105/94

TRONDHEIM KOMMUNE
TRONDHEIM BRANN- OG FEIERVESEN

Saksvedlegg

94/3541 T/3857/93 } Nr. 11
94/3542 T/3856/93 } 13
15 { 94/3546 T/4927/93 } 17.01.94
94/3544 T/3855/93 } 17

Byggesakskontoret

Her

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	EN/ls 66/94	14.01.1994

INGRID KJÆRSV. 10-21 - VEINR. 11,13,15 OG 17 - DISP.SØKNAD - EKSP. HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AV 12.1.94

Søknaden gjelder dispensasjon fra kravet om avstand mellom boenheter bf.kap.30, 3221.

Bygningen utføres som frittliggende boliger. P.g.a. endrede oppmålings-forutsetninger må boligene plasseres i avstand 7,8 - 7,9 m. Det opplyses at boligene med varmt tak har små luftespalter som lufting over isolasjon.

Brannvesenet anbefaler søknaden.

Med hilsen
FOREBYGGENDE DIVISJON

Einar Nyberg
overingeniør

Kopi: Heimdal Utbyggingsselskap

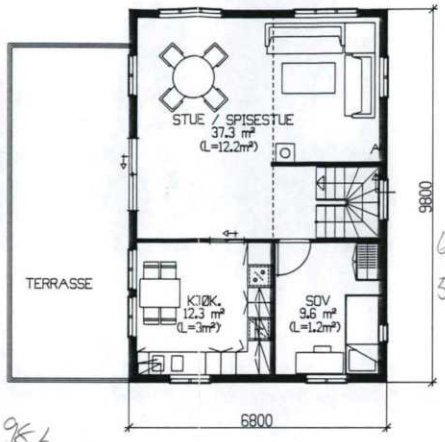
Adresse:
Kongens gt. 2
7011 Trondheim

Telefon: 72 54 76 00
Telefax: 72 54 76 14

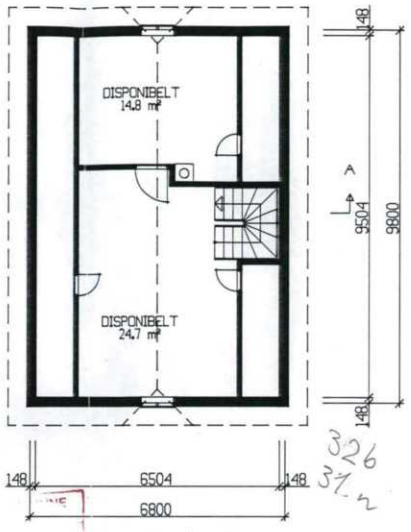
u:\bring94\en.991



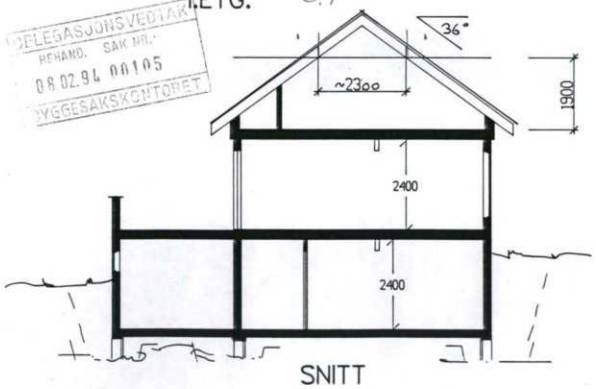
1.ETG.



2.ETG.



UINNREDET LOFT.



SNITT

BRA: 158.3 m²
BA : 112.5 m²
(m/loft).

DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.:
08.02.94 00105
BYGGESAKSKONTORET

17. 12. 93
04927/93

B	Div. justering planer	22/10/93	yg
A	Endret planløsning	15/10/93	yg
	REVISJON		

INGRID B. OG PER KVAMME — INGRID KIÆRS VEG 15

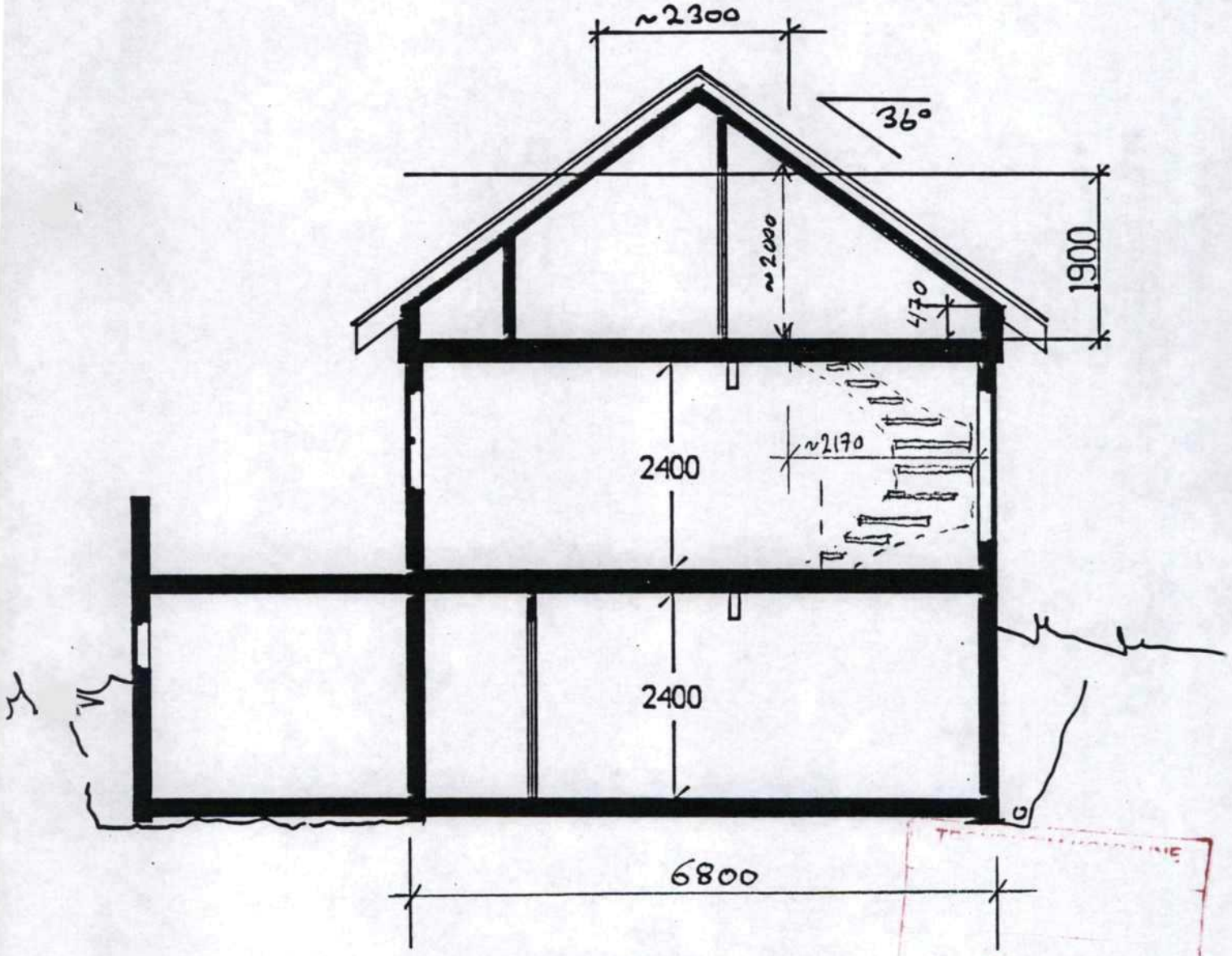
PLAN OG SNITT

Heimdal Utbyggingsselskap AS

TEGN. yg
GODK.
M1 1:100
DATO 11/11/93

TEGNINGS NR. 501
PROSJ.NR. R0151

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS IKKE MEDVIRKER I



SNITT A–A

DELEGASJONSVEDTAK
REHAND. · SAK NR.
08.02.94 00105 -
BYGGESAKSKONTORET

20. 12. 93

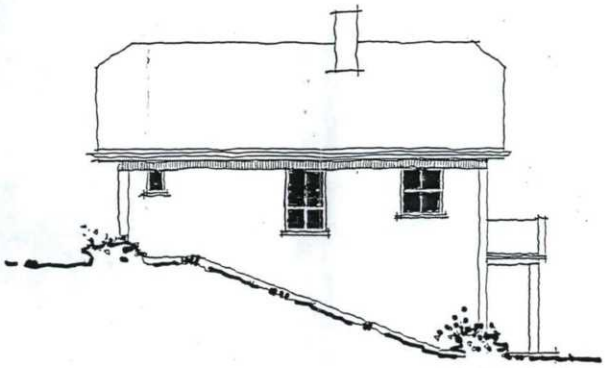
HUS B.

PRINSIPPSKISSE
TRAPP TIL LOFT.

17/12-9



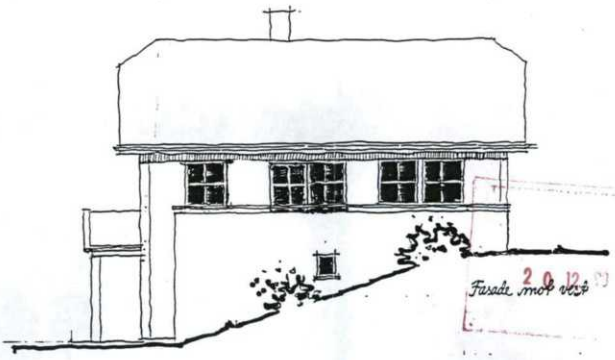
Fasade mot nord



Fasade mot öst



Fasade mot sör



Fasade mot vest

DELEGASJONSVEDTAK
BYGGE- SAK NR.
BYGGESAKSKONTORET

20 12

- Ingrid og Per KVAMME
- INGRID KLÆRSv. 15.

- Revisjon pr. 22/10-93

HUS-B

7.7.93 · MÅL 1:100 · H. EIDE

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**24**	**330**	**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 24/330
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
24 / 64
24 / 206
24 / 68
24 / 322
24 / 321
24 / 324
24 / 325
24 / 326
24 / 314
24 / 474
24 / 71
24 / 360
24 / 328
24 / 320
24 / 329
24 / 330
24 / 331
24 / 327
24 / 72
24 / 257
24 / 70
24 / 69
24 / 294
24 / 332
24 / 333
24 / 67
24 / 66
24 / 309
24 / 224
24 / 223
24 / 437
24 / 213
24 / 465
24 / 222
100m
7034500
7034400
576800
576900


24/330 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
7034500
24 / 322
24 / 68
24 / 323
24 / 474
24 / 324
24 / 325
24 / 326
24 / 328
24 / 320
24 / 329
24 / 330
24 / 331
24 / 257
24 / 332
24 / 70
24 / 69
24 / 294
24 / 67
24 / 66
1
2
3
4
14.77
24.19
14.64
22.80
50m
N=7034417.05
20.01.2026 12:15:55

Areal og koordinater

Areal: 344,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034463,38 Øst: 576820,71

Ytre avgrensning

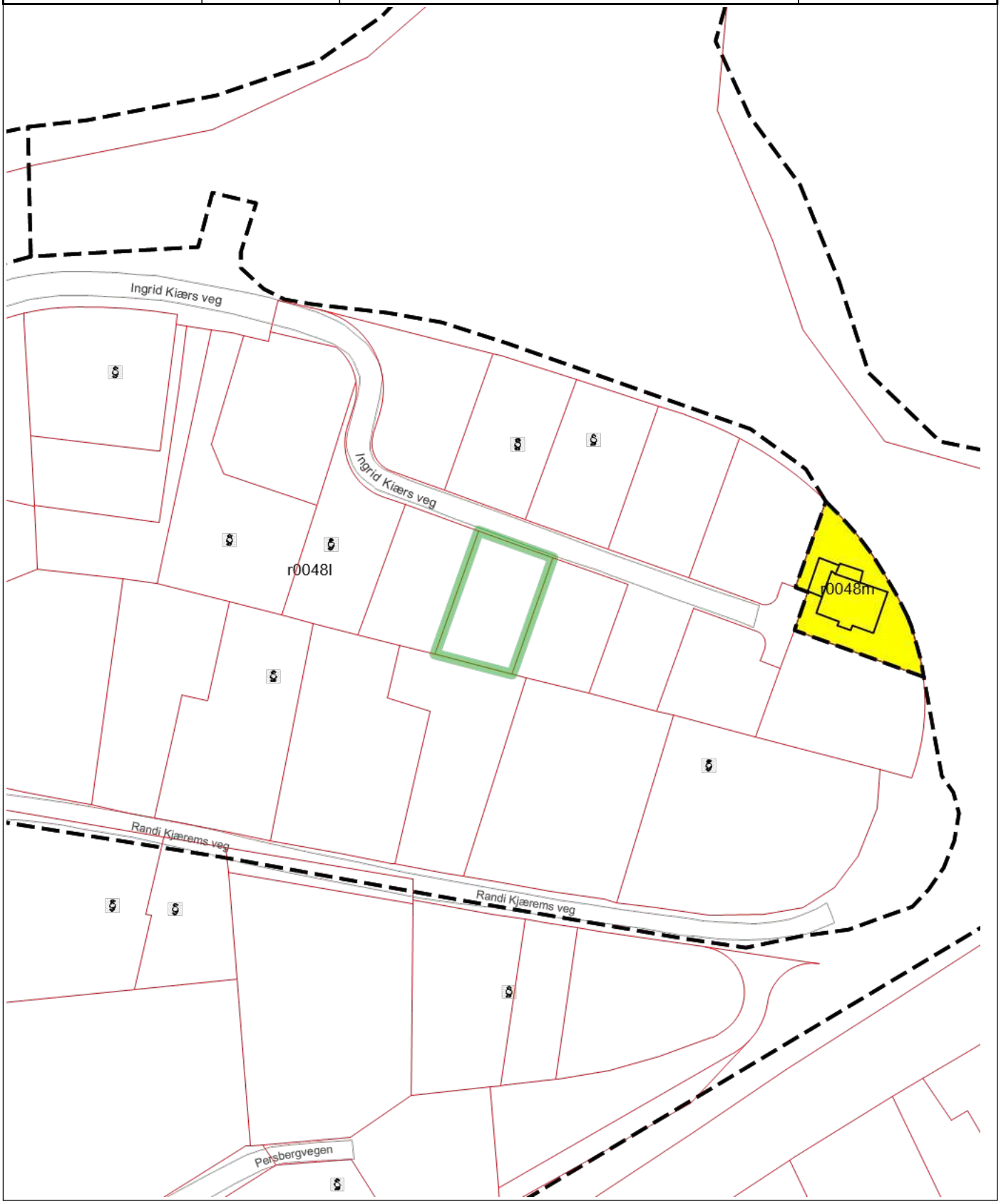
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034453,80	576809,23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			24,19	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034476,54	576817,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,64	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034471,59	576831,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			22,80	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034450,14	576823,54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,77	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 330	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ingrid Kiærs veg 15 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense


Bebyggelse som inngår i planen

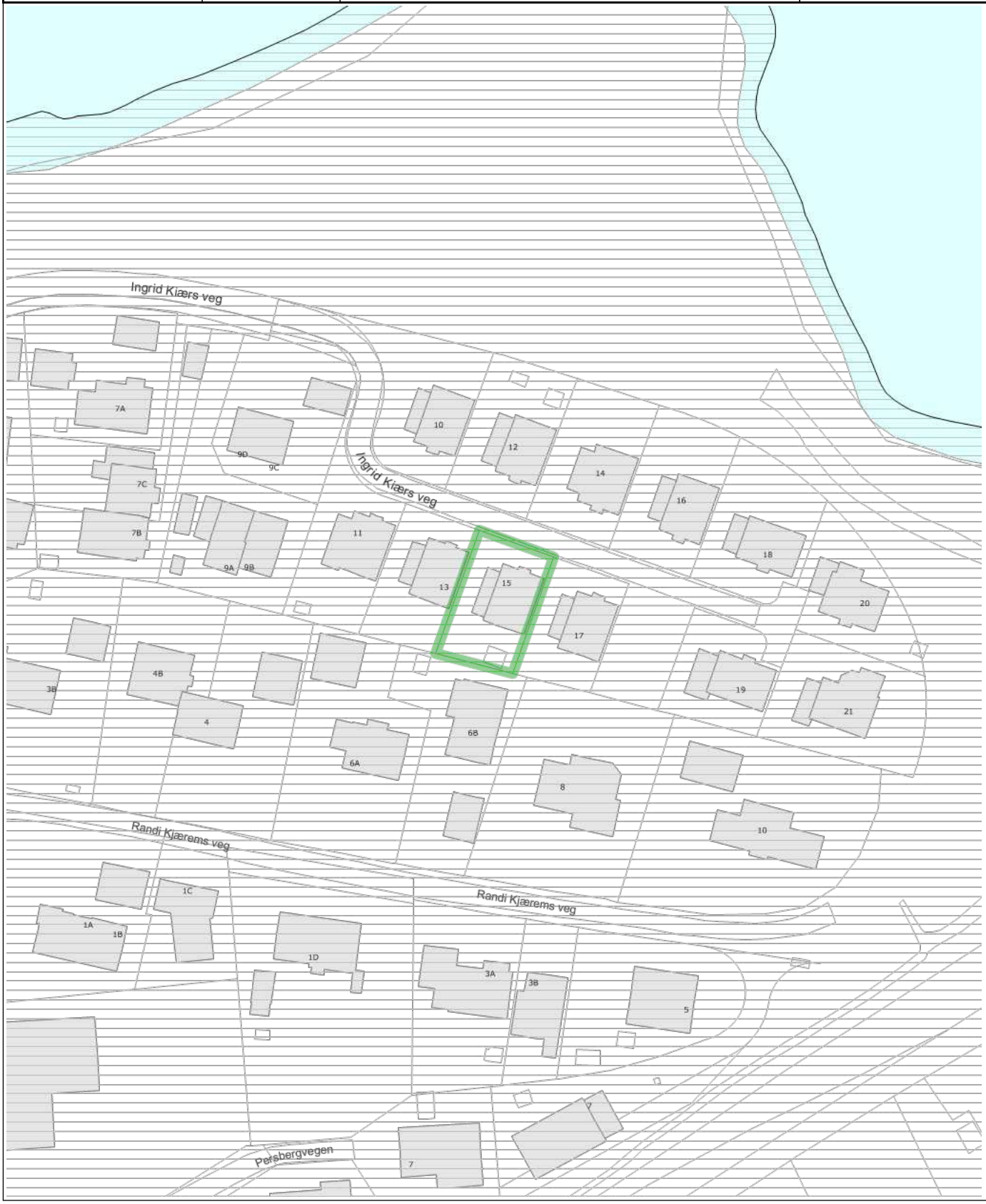

Bolig

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 330	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ingrid Kiærs veg 15 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Bygningsinfo matrikkel
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Jernbane
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Havflate
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R481

Journalnummer:

Planen er datert 21.09.92, sist endret 05.08.93
~~Stadfestet 12.10.93~~ Dv. 12.10.93

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING FOR ET OMRÅDE VED INGRID KLÆRS VEG (24/1 M.FL.) RANHEIM

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensene på plankartet.

Området reguleres for følgende formål (nr. i samsvar med tekstfelt på kart):

1. BYGGEOMRÅDER	- områder for boligbebyggelse
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	- veger, fortau
4. FRIOMRÅDER	- restarealer i tilknytning til omkringliggende friareal
7. FELLESOMRÅDER	- felles avkjørsler og lekeareal

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boligområder

1.1.1 Boligområdet skal bebygges med småhus i det etasjetall som er vist på plankartet.

Boliger merket med S på plankartet kan oppføres med underetasje, innredet til boligrom i samsvar med byggeforskriftene.

Husene skal ha sal- eller valmtak, eller kombinasjoner av disse takformer med takvinkel mellom 25 grader og 40 grader. Hus i samme gruppe skal ha tilnærmet samme takform og -vinkel. Gesimshøyden på husene skal ikke overstige 6 meter, målt fra vegens planum utenfor huset.

1.1.2 Husene skal planlegges slik at det på egen grunn blir plass for minst 1 garasje eller carport og 1 biloppstillingsplass for hver bolig.

Garasjer/carporter skal bare oppføres i 1 etasje, ha en grunnflate på inntil 30 m², og være tilpasset bolighuset i form, material- og fargevalg.

1.1.3 Bolighus og/eller garasjer/carporter skal, i samsvar med reguleringsplanen, kunne plasseres helt inntil nabogrensen mot øst eller nord.

1.1.4 Tomteutnyttelsen inkl. garasje skal for Ingrid Kiærs veg 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 og 21 ikke overstige 45%.

For resten av boligområdet skal tomteutnyttelsen ikke overstige 35%.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1.1 Trafikkområdene skal opparbeides til kjøreveger og fortau som vist på plankartet.

3.1.2 Vegskjæringer og -fyllinger skal arronderes, tilsåes og behandles som en naturlig del av vegens tilgrensende arealer.

3.1.3 Før byggetillatelse blir gitt, må Ingrid Kiærs veg frem til parkeringsplassen være opparbeidet i henhold til planen.

4. FRIOMRÅDER

4.1.1 Innenfor regulert friområde kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for almenhetens ferdsel eller områdets bruk som friområde.

7. FELLESOMRÅDER

7.1.1 Felles avkjørsler skal opparbeides til adkomstveger for de boligtomtene som, i samsvar med reguleringskartet, grenser til avkjørslene.

7.1.2 Felles lekeplass skal opparbeides samtidig med utbyggingen av boligområdet, og vil være felles for tomtene Ingrid Kiærs veg 10-21.

9. GENERELLE BESTEMMELSER

9.1.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

9.1.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet (egengodkjent), kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

000

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 330	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ingrid Kiærs veg 15 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

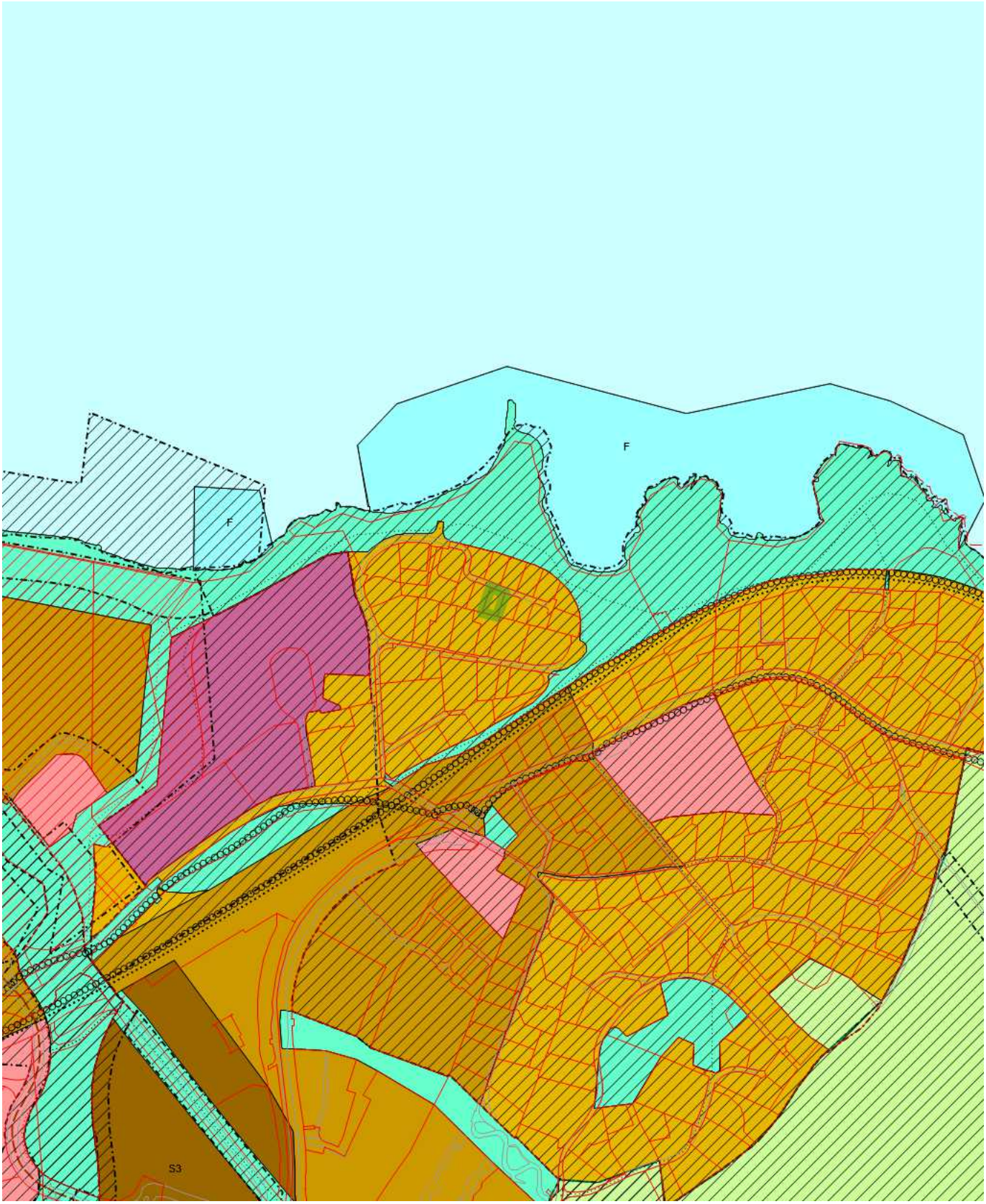
- Hekk
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Midtlinje bane
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Sti
- Kystkontur
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Havflate
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Kabelkanal
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

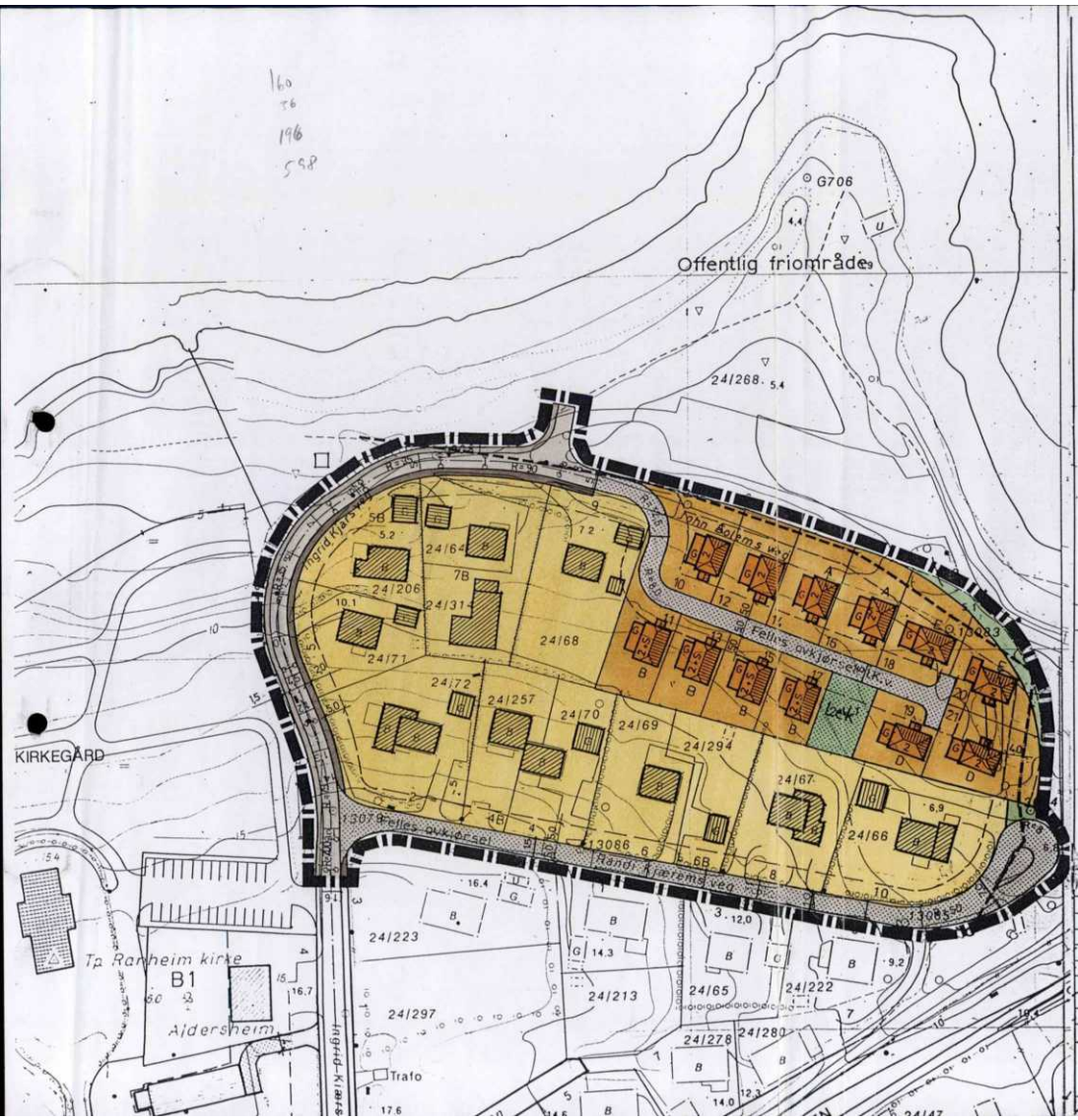
Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 330	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ingrid Kiærs veg 15 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Friluftsområde i sjø



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN – OG BYGNINGSLOVENS §25

G03HX
r0048l Plansak Kar

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER TU ≤ 45%
- BOLIGER TU ≤ 35%

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - kjørebane (inkl. skulder)
  - trafikkdeler, snøopplag, skjæring/fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL, GÅRDSPLASS, ANNET

ANNET

- G B PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert/eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- anvisning av avkjørsel
- o–––o lec ingstrasé

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

N

HUS Heimdal Utbyggingsselskap A·S
Nordlundveien 5, 7050 HEIMDAL Tlf. 07 84 60 04
Selskaveien, Trondheim: Dyfdahls vei 3 Tlf. 07 93 90 55

Oppdrag nr. 9210 R

Mindre vesentlig reguleringsendring for et område ved

INGRID KIÆRS VEG

21.09.1992 (24/1 m.fl.) 7053 RANHEIM

SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON
PROSJEKTERING DESIGN PROSJEKTERINGS- OG BYGGELEDELSE AREAL- OG SAMFUNNSPLANLEGGING
ADR.: KONGENS GATE 88 7012 TRONDHEIM
TLF.: 07/51 20 08 KONTOR 07/51 73 80 PRIVAT

NPA

SAKSBEHANDLING:				ENDRET:			
Nr.	DATO			Nr.	DATO	Sign.	
				B	07.12.92		ENDRING ETTER INTERN HØRING
				C	21.12.92		Endr. e.avt.m.bygge-saksbeh.
				D	05.03.93		Endr. vegkl.krav etter naboprotest
				E	15.04.93	RG	Endr. kurve i Kiærs v. i.h.h.t forslag b.sakskont.
				F	05.08.93	RG	Nye hustyper innlegn.

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.:	TEGNING	Endring nr.:
1:1000	48L	01	F
KARTBLAD: F-41	SAKSBEHANDLER: Rolf Johansson		

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:
Ingrid Kiærs veg 15, 7055 Ranheim
Gnr. 24, Bnr. 330, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260016

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Sander Håkan Skålvoll

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 412 39 843

E-post: sander.hakan.skalvoll@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.
