



PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

BALDERSHAGE 5

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Benum & Johansen	
Oppdragsnr.	
164251146	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Isak Skarstad	Kristina Sørensen Nerland
Gateadresse	
Baldershage 5	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7045
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalenr.	3760763

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	M&A bygg AS - har tatt alt av membran og flisarbeid på begge badene. Malermester Morten Hvidsten - har gjort alt av sparkling og maling på badene. Oneco elektro - har tatt seg av alt det elektriske på badene. Eier er utdannet rørlegger og har tatt alt av rørarbeid selv på kveldstid/dugnad. Inkludert baderomsinnredning. Rørsystemet på badet i første etasje er fra byggeår. Det går også to vannrør fra badet i 1 etasje til badet i 2 etasje. Disse to vannrørene er fra byggeår. Fra disse to vannrørene ble det gått over til et nytt rør-i-rør system til badet i 2 etasje.
Arbeid utført av	M&A bygg AS, Malermester Morten Hvidsten, Oneco elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, ny sluk og membran på begge bad. M&A Bygg As har utført jobben med membran, og eier har montert slukene.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ja, eier har lagt opp nye vann- og avløpsrør til badet i 2 etasje, og montert ny sluk på badet i 1 etasje. Eier har også lagt opp nytt vannrør fra toalett i 1 etasje til garasjen. Dette går til en slangetrommel som står i garasjen.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier beskrev i sitt egenerklæringsskjema at hun opplevde røyklukt fra peis spesielt ved lavtrykk. Dette har ikke vi opplevd selv, men vi har heller aldri brukt peisen.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier opplyste i sitt egenerklæringsskjema at det var satt ut åtestasjoner for rotter i Baldershage. Dette er ikke noe vi har vært plaget med.
-------------	---

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	Oneco elektro gikk over hele det elektriske anlegget i mars 2024, og monterte nye lamper i alle rom i huset.
Arbeid utført av	Oneco elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Oneco elektro gjennomførte en kontroll i mars 2024.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble satt opp el-bil lader i April 2024. Strøm til el-bil lader ble tatt fra nytt utvendig el-skap. Arbeidet ble utført av Elektriker 1 AS.

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

Eier har selv lagt nytt gulv i hele huset, oppå det gamle gulvet. Eier har også selv lagt nytt listverk.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrassen på baksiden i første etasje ble oppgradert i april 2025. Eier snekret da selv en ny terrasse. Eier er ikke snekker og kan ikke stille med garanti på dette arbeidet.

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

Beskrivelse

Ja, bod i 2. etasje ble gjort om til baderom i mars 2024. Det er ikke søkt om bruksendring på dette.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Det ble i september 2024 sendt ut varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4, Bromstadvegen 23 og 25. Dette er et forslag fra Bromstadtrekanten Eiendom AS. Foreslått utbygging består av boligbebyggelse, forretning/tjenesteyting og parkering i kjeller og delvis i første etasje, inklusive tilhørende funksjoner som fellesareal og parkering. Utadrettet næringsvirksomhet foreslås på bakkeplan mot Kong Øystein veg. I vedlagte tegninger er det vist en høy sokkel som strekker seg over to etasjer mot Bromstadvegen og Kong Øysteins veg. Inklusive soklene vil boligbebyggelsen ha høyder mellom fem og åtte etasjer. Utearealene for boligene er lagt oppe på sokkelen, over parkering og næringsareal som løses i første etasje og i kjeller. Det planlegges en møteplass/torg i tilknytning Bromstadekra. Det planlegges for 180-200 boliger og 2 150 m2 BRA næringsareal. Tomta er på ca. 8,7 daa. Eier har papirer på dette varselet som kan fremvises.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Isak Skarstad	75a7fe074bff96ae3a5085	19.10.2025	Signer authenticated by One time code
	2f67931769872085ff	18:58:31 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristina Sørensen Nerland	3541beea8f06f5a8f912971	19.10.2025	Signer authenticated by One time code
	bb9832b5472fd6398	18:56:49 UTC	

Document reference: 164251146

- 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



Gjetnes
takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Baldershage 5
7045 TRONDHEIM
5001/12/204/0/0/0

Rapportdato

21.10.2025

TG 0		5
TG 1		6
TG 2		10
TG 3		0
TG IU		0

BALDERSHAGE 5 - 5001/12/204/0/0/0

Befaring utført den 21.10.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no



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





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

BALDERSHAGE 5 - 5001/12/204/0/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking 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 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

BALDERSHAGE 5 - 5001/12/204/0/0/0



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 levetid 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 befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Baldershage 5 , 7045, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/12/204/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1995

Tomt: 302.20 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Isak Skarstad, Kristina Nerland

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bygningen, som er en enebolig, ble oppført i 1995 og er på 2 etasjer + loft. Boligen er oppført på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjonen og etasjeskiller over grunnmur er oppført i tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med betongstein. Vinduer med 2- lags isolerglass.

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 befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. 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 befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Kjøkken pusset opp i 2017. - Begge badene ble renoveret i 2024. - Ny terrasse i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

BALDERSHAGE 5 - 5001/12/204/0/0/0



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. Veggarealet mellom 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 begrensninger som rekkverk ol.

1.etasje

Primærrom 43 m ²	Sekundærrom 22 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 65 m ²	BTA 70 m ²
Beskrivelse primærrom Entré/trapperom, bad, 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Garasje.	

2.etasje

Primærrom 64 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 64 m ²	BTA 70 m ²
Beskrivelse primærrom Stue/spisestue, bad, soverom/kontor, kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom -	

Totalt areal

Primærrom 107 m ²	Sekundærrom 22 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 129 m ²	BTA 140 m ²
--	---	--	----------------------------------

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1.etasje

BRA-i 43 m ²	BRA-e 22 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 40 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/trapperom, bad, 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e Garasje.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

BALDERSHAGE 5 - 500T/12/204/0/0/0

2.etasje			
BRA-i 64 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 7 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue/spisestue, bad, soverom/kontor, kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.
Sum areal			
BRA-i 107 m ²	BRA-e 22 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 47 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 129 m ²			

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

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

Yttervegger / fasader: 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. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Veranda/takterrasse - 2.etasje: Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Det er etablert malte finerplater på rekkverket som er noe svellet og har trukket vann i nedkant. Det er tekket med folie under lemmer som antas å være fra byggeåret. Anbefaler tiltak på tekking og rekkverket.

Taktekking og beslag: Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

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

Bad - 2.etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand. TG 2 settes da loftsluke er etablert rett over dusjsone.

Bad - 2.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: 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. TG 2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk på badet. Dette anbefales etablert.

Bad/vaskerom - 1.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Selger opplyser om at avløp til toalettet ikke passer 100 % med toalettet som er montert, noe som fører til avrenning kan være noe tregt til tider. Anbefaler tiltak for å sikre tilstrekkelig avrenning fra toalettet. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Trapp: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad. Det registreres en del slitasje på trappen.

VVS: Vannrør av kobber og rør-i-rør og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. 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. Nye rørstokker er installert i høyskap på badet. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det bemerkes manglende avtrekk på bad i 2.etasjen. Dette anbefales etablert.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

19.10.2025

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Opprinnelig bod i 2.etasjen er bruksendret til bad. Tiltaket er ikke byggesøkt.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.08.1996 i kommunens saksdokumenter.

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

Nei

BALDERSHAGE 5 - 5001/12/204/0/0/0



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:

Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Støpt plate på mark. Ingen skader eller avvik avdekket. Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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



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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplust?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



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



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

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?

Nei

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Det registreres stedvis sprekker i form av soltørking primært på kledning på sørsiden, men også enkelte steder på vestsiden.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

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. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon.

Levetid:



Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utsifting) for panel fra 40 - 60 år.



Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punktering 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

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Ytterdør skiftet ut i 2016.

Ble det registrert punkterte glass?

Ja

Kommentar:

Det ble avdekket en sprekk i ytre glasset på vindu ved trapp i 1.etasjen. Anbefales skiftet ut.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

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 vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

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 befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Veranda/takterrasse.

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:**

Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Det er etablert malte finerplater på rekkverket som er noe svellet og har trukket vann i nedkant. Det er tekket med folie under lemmer som antas å være fra byggeåret. Anbefaler tiltak på tekking og rekkverket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Levetid:

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



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.



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:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Terrasse oppført i 2025. 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.

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.

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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Kaldloft, Innvendig himling

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 2.etasjen. Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger i kaldloftet over bad og soverom i 2.etasjen.



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?

Ja

Kommentar:

Det registreres noe avflassende belegg på pipebeslaget.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taket er tekkt med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av lufttelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

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:

Aluminium

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.



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

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger i dusjsone og malt strie på øvrige vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble etablert i 2024.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger har kvitteringer og bilder.-

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det registreres at loftsluke er rett over dusjsone. Luken bryter med dampsperre i himling og kan føre til at damp finner veien inn til kaldloftet. Det anbefales å gjøre tiltak for å tette med lister rundt luken.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand. TG 2 settes da loftsluke er etablert rett over dusjsone.

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.



Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 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

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid. Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Levetid:

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk, rommet er kun naturlig ventilert med spalteventil på vindu.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

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. TG 2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk på badet. Dette anbefales etablert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

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:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble pusset opp i 2024.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger har kvitteringer og bilder.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høyreforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater**TG 0** **Kommentar:**

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

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.

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 fuksikring 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

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid. Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 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 i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Selger opplyser om at avløp til toalettet ikke passer 100 % med toalettet som er montert, noe som fører til av avrenning kan være noe tregt til tider. Anbefaler tiltak for å sikre tilstrekkelig avrenning fra toalettet. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

BALDERSHAGE 5 - 5001/12/204/0/0/0

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

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. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuelt kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

14

Piper / ildsteder

TG 1 

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

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist 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. Popen er regelmessig feiet.

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.



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

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

Nei

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad. Det registreres en del slitasje på trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.



Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.



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:

Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integreerte hvitevarer:

Kjøleskap, Platedopp, Stekeovn, Ventilator, Oppvaskmaskin, Fryser

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken**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.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.



Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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 sammenkopplingspunkter. 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:

Nye vann og avløpsrør på bad i 2.etasjen og nytt sluk på bad i 1.etasjen i 2024.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2010 er installert i høyskap på bad i 2.etasjen.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Vannrør av kobber og rør-i-rør og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. 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. Nye rørstokker er installert i høyskap på badet. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det bemerkes manglende avtrekk på bad i 2.etasjen. Dette anbefales etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler etablering av avtrekk på badet i 2.etasjen.

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

- EL-kontroll utført av oneco i 2024. - Nytt skap utvendig etablert i 2024.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Ikke framlagt.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

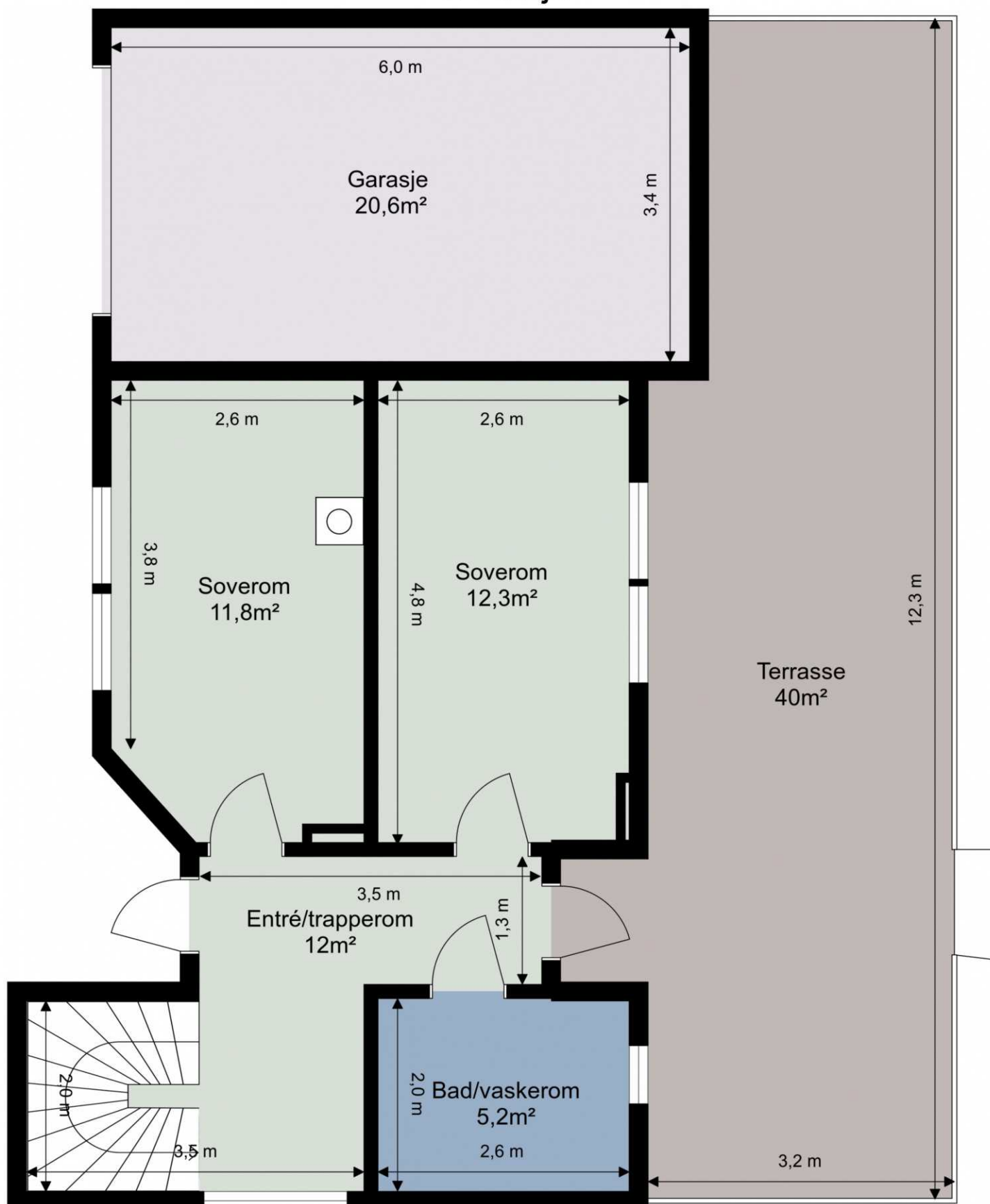
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Bilde



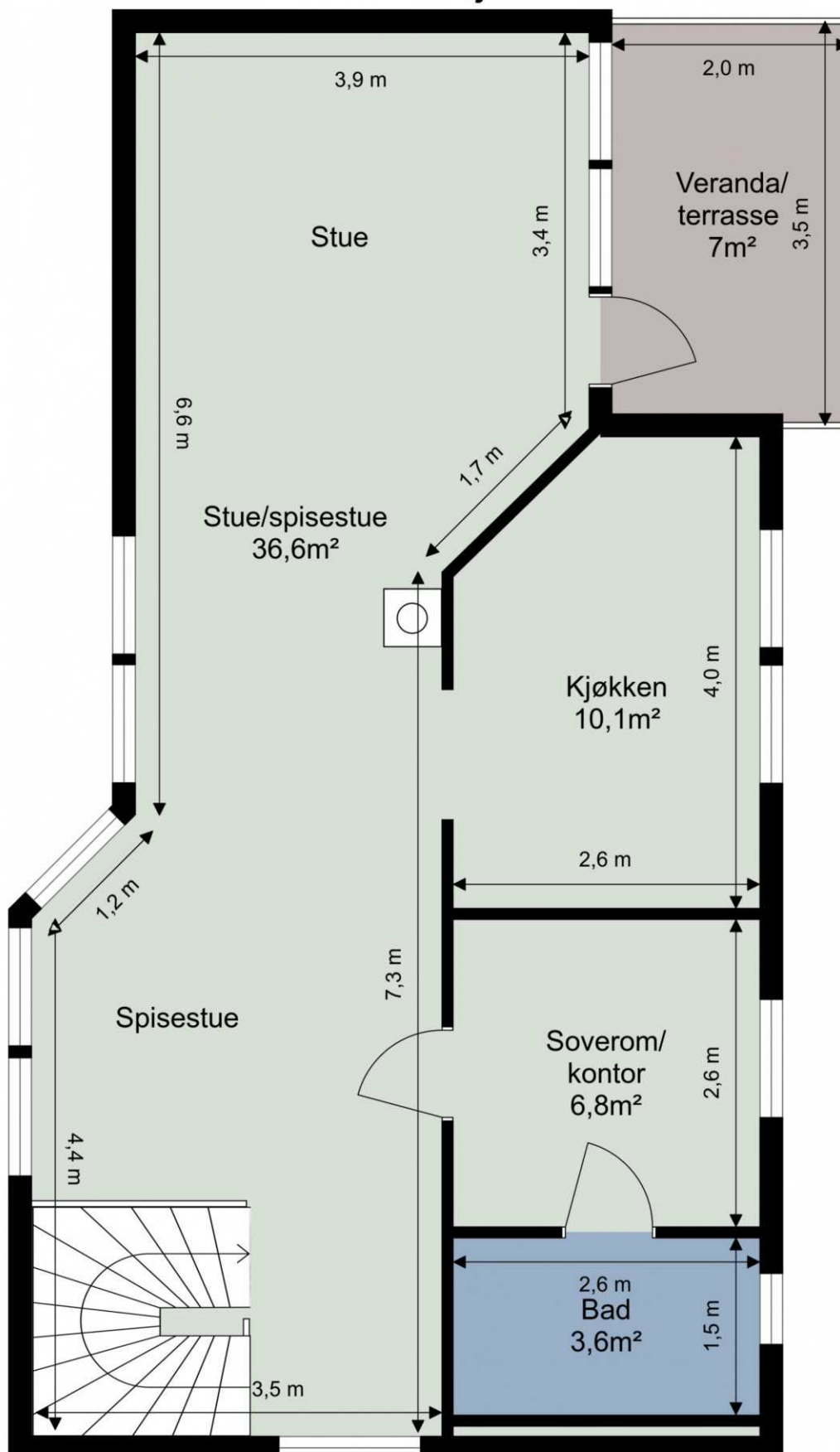
Baldershage 5

1. Etasje

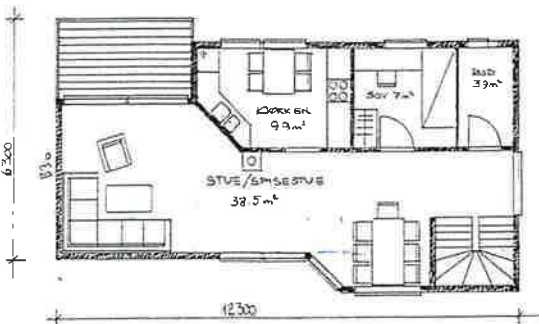
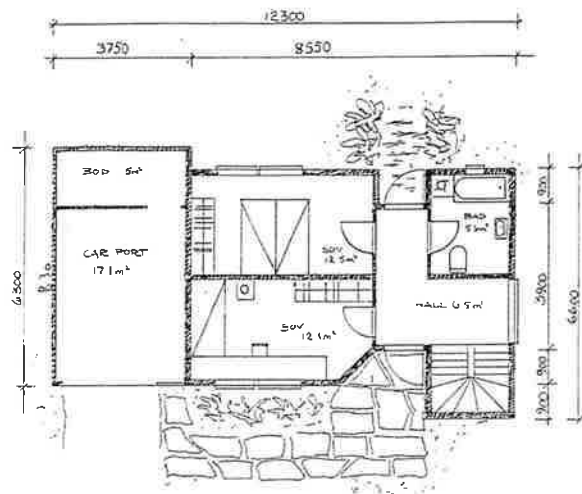


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Baldershage 5 2. Etasje



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



TOMT 3

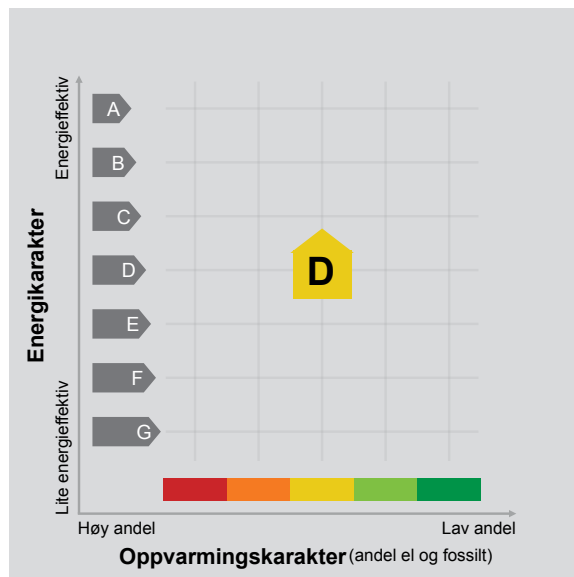
REV 21.295	44	Rev.	Date
ARCHIT.	BALDERSMAGE	Arch.	Date
Height	11.72	Floor	11.72
Project	SYSTEMBYGG	Project	Date



ENERGIATTEST



Adresse	Baldershage 5
Postnummer	7045
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	204
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	21024058
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186627
Dato	03.11.2025



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

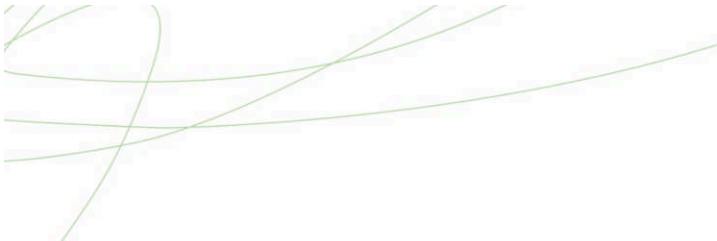
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

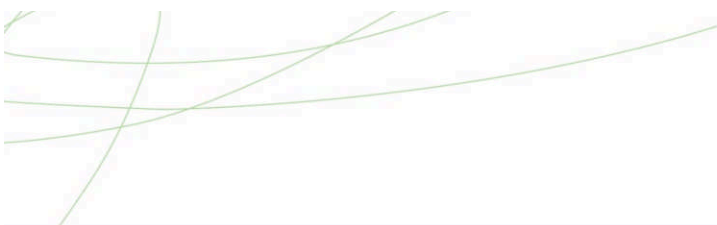
- Luft kort og effektivt

- Bruk varmtvann fornuftig

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 innneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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/>.





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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

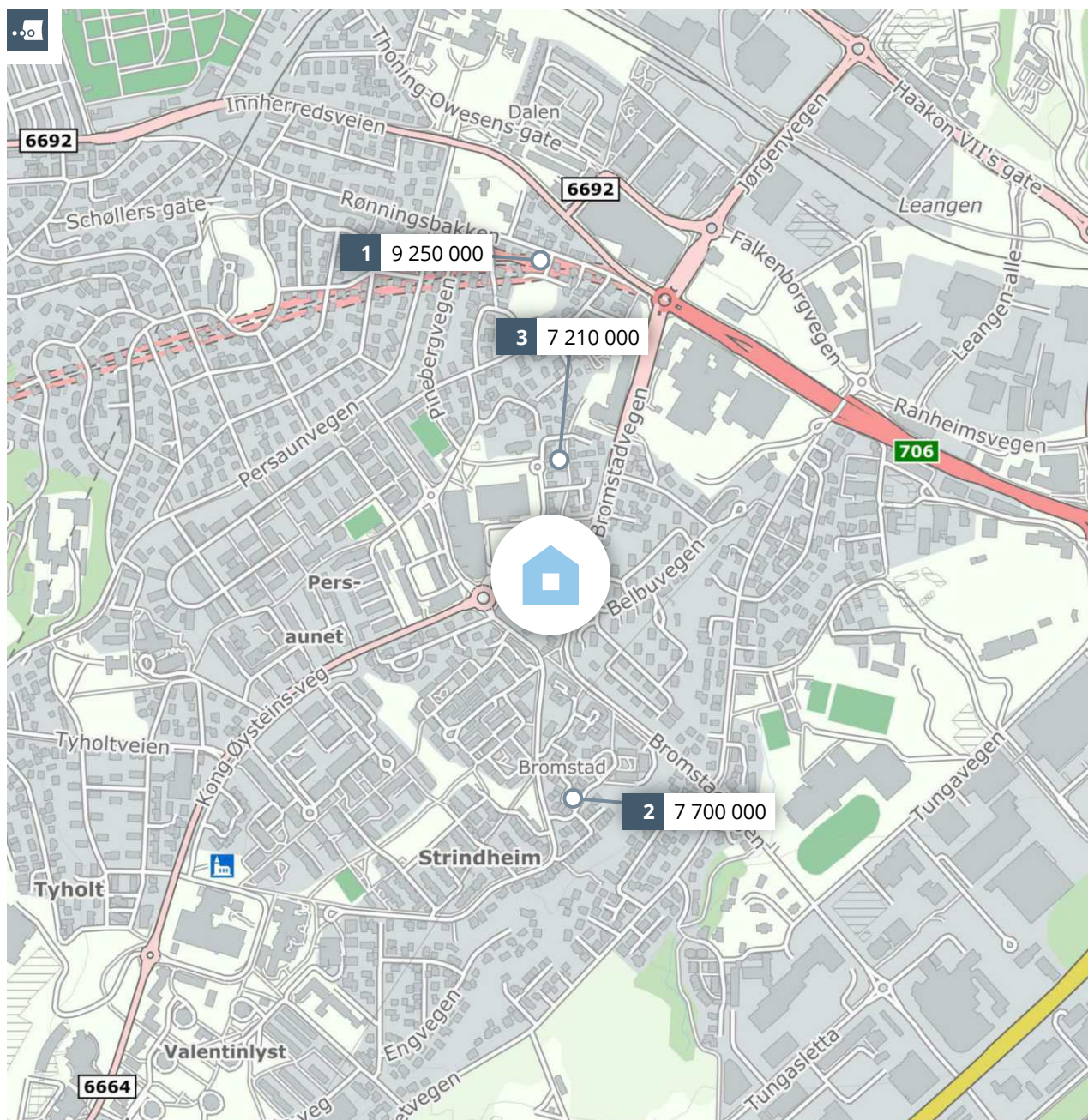
Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Meglerns verddivurdering **BALDERSHAGE 5**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 05.11.2025

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Baldershage 5, 7045 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 12 BNR 204 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STRINDHEIM 6

Verdivurdert til

7 190 000

- 7 190 000 67 196

Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Tomt						302 m ²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

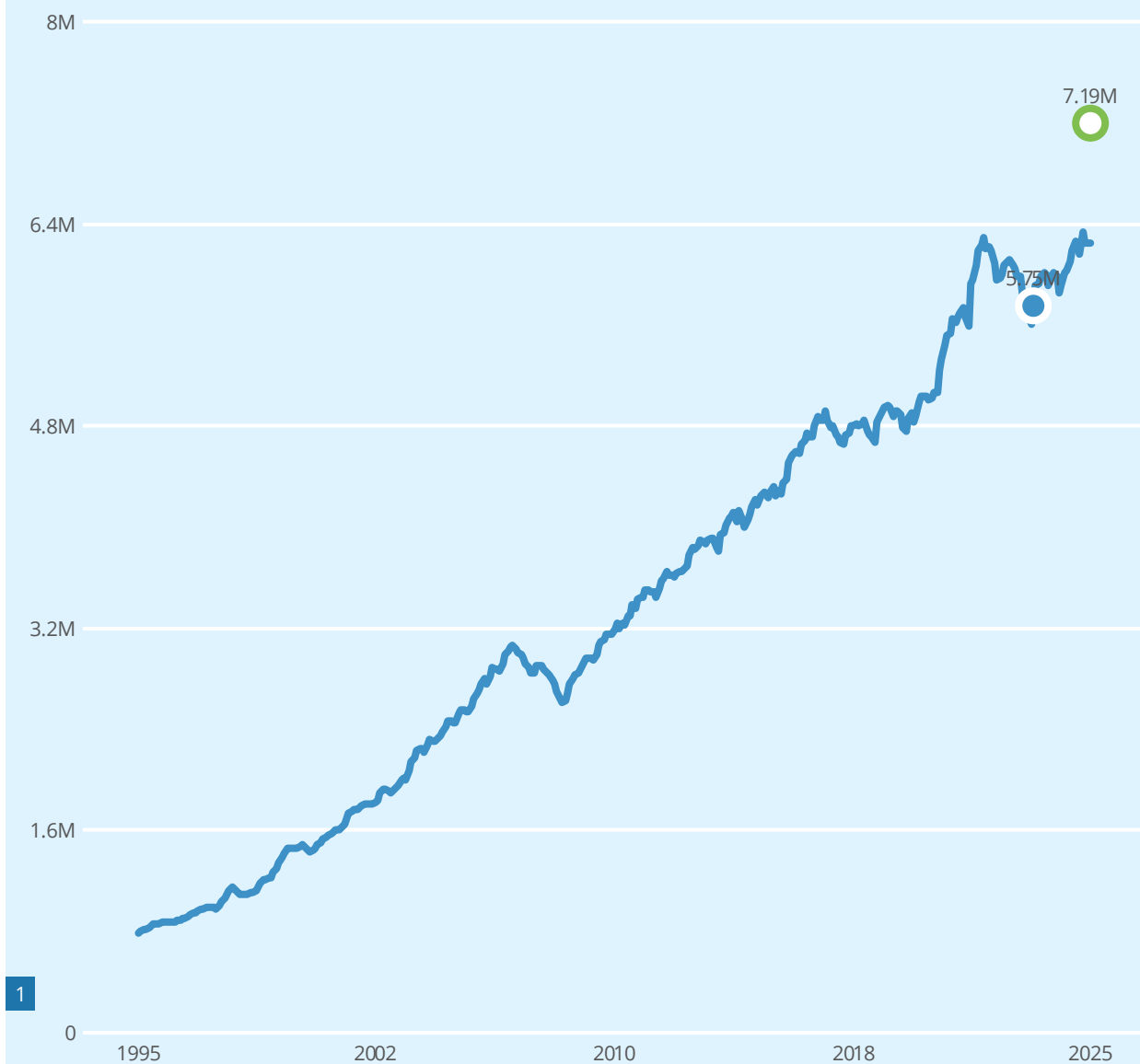
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rønningsbakken 41 118 m ² 1968 933 m ² 4 sov	26.04.2022	9 000 000	9 250 000	0	9 250 000	78 390
2 Bromstadekra 64 138 m ² 1992 264 m ² 3 sov	20.08.2025	6 590 000	7 700 000	0	7 700 000	55 797
3 Baldershage 81 105 m ² 1998 258 m ² 3 sov	27.04.2022	6 250 000	7 210 000	0	7 210 000	68 667

Verdien er basert på en vurdering av boligen og en sammenligning av andre salg som er gjort i området.



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
13.09.2023	10.01.2024	26.02.2024	5 950 000	5 750 000	0	5 750 000	2
19.03.1996		19.03.1996	-	150 000	-	150 000	3

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

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



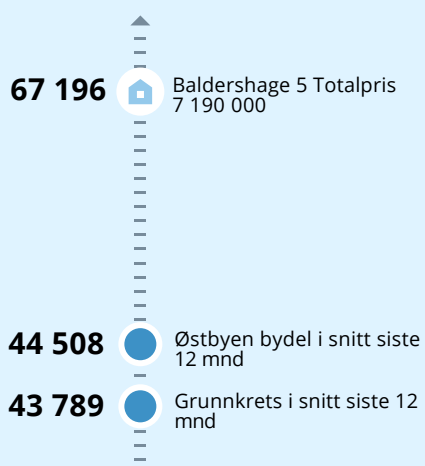
Eneboliger til salgs i 7045 TRONDHEIM nå



Eneboliger solgt i 7045 TRONDHEIM siste 12 mnd



Analyse m²-priser



Vedtekter for Baldershage Vel

Stiftet: 03.06.96

Vedtatt: 12.09.96

med senere endringer av

05.05.97	
22.04.98	(§ 2.1)
30.04.02	(§ 5.1)
08.04.03	(§ 5.2, § 5.4)
27.04.17	(§ 5.2)
27.04.21	(§ 5.2, §8.2)

§ 1 Formål

- 1.1 Velforeningens mål er å eie og forvalte fellesarealer, samt å ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle et trygt og godt bomiljø.

Foreningen kan ta opp alle saker som kan fremme disse formål.

- 1.2 Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

§ 2 Velforeningens avgrensning

- 2.1 Velforeningens virkeområde er slik: i.h.t. tinglyst skjøte for byggetrinn 1, 2 og 3. Området er inntegnet på et vedlagt kart som inngår som en del av vedtektene.

§ 3 Medlemskap

- 3.1 Enhver som har eiendom innenfor velforeningens område er obligatorisk medlem i.h.t. bestemmelsene i skjøte. Medlemskapet er gyldig fra den dagen kontingenten er betalt. For å ha stemmerett på årsmøtet må kontingenten være betalt innen den frist som styret har satt. Det er en stemme pr. husstand.

§ 4 Kontingent

- 4.1 Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Betalingsfrist er 1 mnd. etter utsendelse. Alle ikke betalte krav vil etter 1. gangs purring bli sendt til inkasso.

§ 5 Årsmøtet

- 5.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 14 dagers varsel. Forslag må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen. Alle forslag skal være fremsatt skriftlig innen tidsfrist gitt av styret og undertegnet av forslagsstiller/forslagsstillere.
- 5.2 Årsmøtet behandler:
- Årsmelding.
 - Bekreftet regnskap av 2 medlemmer.
 - Innkomne forslag.
 - Dokumentet «Vedlikehold og investeringsplan for Baldershage Vel» som viser velforeningens ansvarsområder og investeringsplan, herunder fastsetting av budsjett og kontingent.
 - Valg av leder samt 4 styremedlemmer og ett varamedlem jfr. § 8.1. Dertil to medlemmer til valgkomité og to revisorer.
- 5.3 Det velges ordstyrer til å lede årsmøtet og en eller to referenter. Årsmøtets beslutninger protokollføres og sendes samtlige medlemmer.
- 5.4 Styremedlemmene og varamedlem velges for to år og konstituerer seg selv på første styremøte i perioden. Halve styret er på valg ved hvert årsmøte og på en slik måte at hvert byggetrinn har to representanter i styret til en hver tid. Valgkomité og revisorer velges for ett år.
- 5.5 Avstemmingen skal være skriftlig hvis en av de stemmeberettigede krever det. Ved store økonomiske investeringer kreves det 2/3 flertall på årsmøtet.
- 5.6 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved fravær kan skriftlig fullmakt gis til et annet medlem.
- 5.7 Internrevisorene og valgkomitéen rapporterer direkte til årsmøtet.

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

- 6.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 4 medlemmer kommer med skriftlig krav om det. Innkallingen og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. 5.

§ 7 Medlemsmøter

- 7.1 Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut.

§ 8 Velforeningens ledelse

- 8.1 Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret består av 5 medlemmer, leder, nestleder, sekretær, kasserer, styremedlem og varamedlem, som alle er valgt på årsmøtet. Styret konstituerer seg selv. Varamedlem kan møte på samtlige styremøter.
- 8.2 Styret skal:
- Iverksette årsmøtets vedtak.
 - Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
 - Forvalte velforeningens eiendeler/eiendom som vist i dokumentet «Vedlikehold og investering for Bladershage Vel».
 - Etter behov oppnevne komitéer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
 - Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- 8.3 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.
- 8.4 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokollføres.
- 8.5 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer for utbetaling. Regnskapsåret går fra 1/1 - 31/12.
- 8.6 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder er til stede. Leder eller i han/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

§ 9 Oppløsning av velforeningen

- 9.1 Beslutning om velforeningens oppløsning kan bare skje på ordinært eller ekstraordinært årsmøte når minst 2/3 av årsmøtet har godkjent det. Hvis velforeningen har midler, skal disse benyttes til beste for stedets beboere.

§ 10 Vedtektsendringer

- 10.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Budsjett 2025 Baldershage Vel			
	Regnskap 31.12.2024	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Medlemskontingent	275 000	330 000	275 000
Annen inntekt			
Sum inntekter	275 000	330 000	275 000
Styrehonorar	-	-	-
Utbetaling salg av tomt		-	-
Utbedring støttemur		-	-
Brøyting/strøing	91 550	98 000	90 000
Gressklipping	86 237	92 000	66 000
Støyskjermer			
Reparasjon og vedlikehold	52 123	20 000	15 000
Regnskapshonorar	20 175	22 000	21 000
Leie datasystemer	2 494	2 500	
Juridisk bistand	-	10 000	10 000
Husker/sandkasser	-		-
Utomhusarbeider/vårfeing	1 649	50 000	7 000
Skadedyrkontroll	12 702	14 000	22 000
Andre kostnader	1 743	5 000	5 000
Sum utgifter	268 673	313 500	236 000
Renteinntekter			
Renteinntekter bank	28 728	29 000	18 000
Sum finansinntekter	28 728	29 000	18 000
Bankgebyr	2 026	2 300	1 100
Renteutgifter leverandør			
Sum finansutgifter	2 026	2 300	1 100
Resultat	33 029	43 200	55 900

Til årsmøtet i Baldershage Vel

Uttalelse fra revisor vedrørende årsregnskapet for Baldershage Vel for år 2024

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 33.030,- og en egenkapital pr 31.12.2024 på kr 1.099.010,-.

Vi har

- Foretatt stikkprøvekontroll av bilagene
- Kontrollert at bokført saldo på bankkontoen er lik saldo på kontoutskrift fra banken
- Kontrollert velforeningens balanse og resultatregnskap

Det er ikke registrert feil eller mangler som har betydning for det fremlagte regnskapet.

Det anbefales at årsmøtet godkjenner det fremlagte regnskap for 2024.

Dato: Trondheim 1. april 2025

Revisorer for Baldershage Vel


Wenche Grønli Slettahjell


Oddbjørn Jakobsen



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Systembygg AS
Rønningsbakken 25
7000

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/74399/1993
oppgis ved alle henvendelser

Dato
20.08.1996

BYGGESTED: BALDERS HAGE 5 ~~53~~ G.nr.: 0001200940000000

BYGGHERRE: Systembygg AS

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG/GARASJE

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

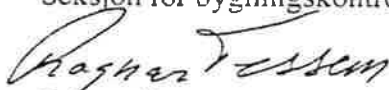
Arbeidet er besikttet den _____

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


Ragnar Tessem



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET**

Systembygg AS
Rønningsbakken 25
7045 TRONDHEIM

DELEGASJONSSAK

NR: 0544/94

Behandlet: 28.06.94

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/74399/1993
oppgis ved alle henvendelser

Dato
1.07.1994

Saken gjelder:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIG OG GARASJE

Byggested: BALDERS HAGE 5 OG 7 G.nr.: 0001200940000000
Byggherre: Systembygg AS
Anmelder:

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.

Søknaden er mottatt 22.10.93

Omsøkte bygning er i henhold til reg.bestemmelsene, og holder seg innom tillatte TU.

Avstand til nabobebyggelsen er under 8 m, og det kreves således B-30vegg i carport.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Bygningen tillates plassert som vist på situasjonsplanen på vilkår av at den kan innpasses innenfor regulert byggegrense.

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

Det vises likeledes til uttalelse på situasjonskart hvor det kreves tinglysing av div. rettigheter.

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

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

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

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

- B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
- B2 Utstikking skal rekvireres gjennom Byggesakskontoret.
- B3 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

- C1 Pipe med ildsteder må ha lovlig avstand til treverk. Kfr. kap. 49.
- C2 Samtlige oppholdsrom må få rømningsveger i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.
- C3 Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredstille byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.
- C4 Røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.
- C5 Boligen må forsynes med brannslukkingsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.
- C6 Samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.
- C7 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittstående takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.
- C8 Beholdere for renovasjon skal plasseres i samsvar med forskrifter for innsamling av forbruksavfall. Hentestedet skal ligge maksimum 10m fra kjørbare veg. Eventuelt søppelrom skal ligge i gateplanet.
- C9 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.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 93.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Med hilsen



Kåre Rypdal
bygningssjef



Lars T. Eriksen
saksbehandler

Det berettes om at den av motboka er riktig.
Byggesakskontoret K. Melby



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET**

KOPI

Systembygg AS
Rønningsbakken 25
7000

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/74399/1993
oppgis ved alle henvendelser

Dato
13.09.1995

BALDERS HAGE 5 OG 7, PLAN OVER NY HUSTYPE

Balders Hage 5 og 7

REVISJON

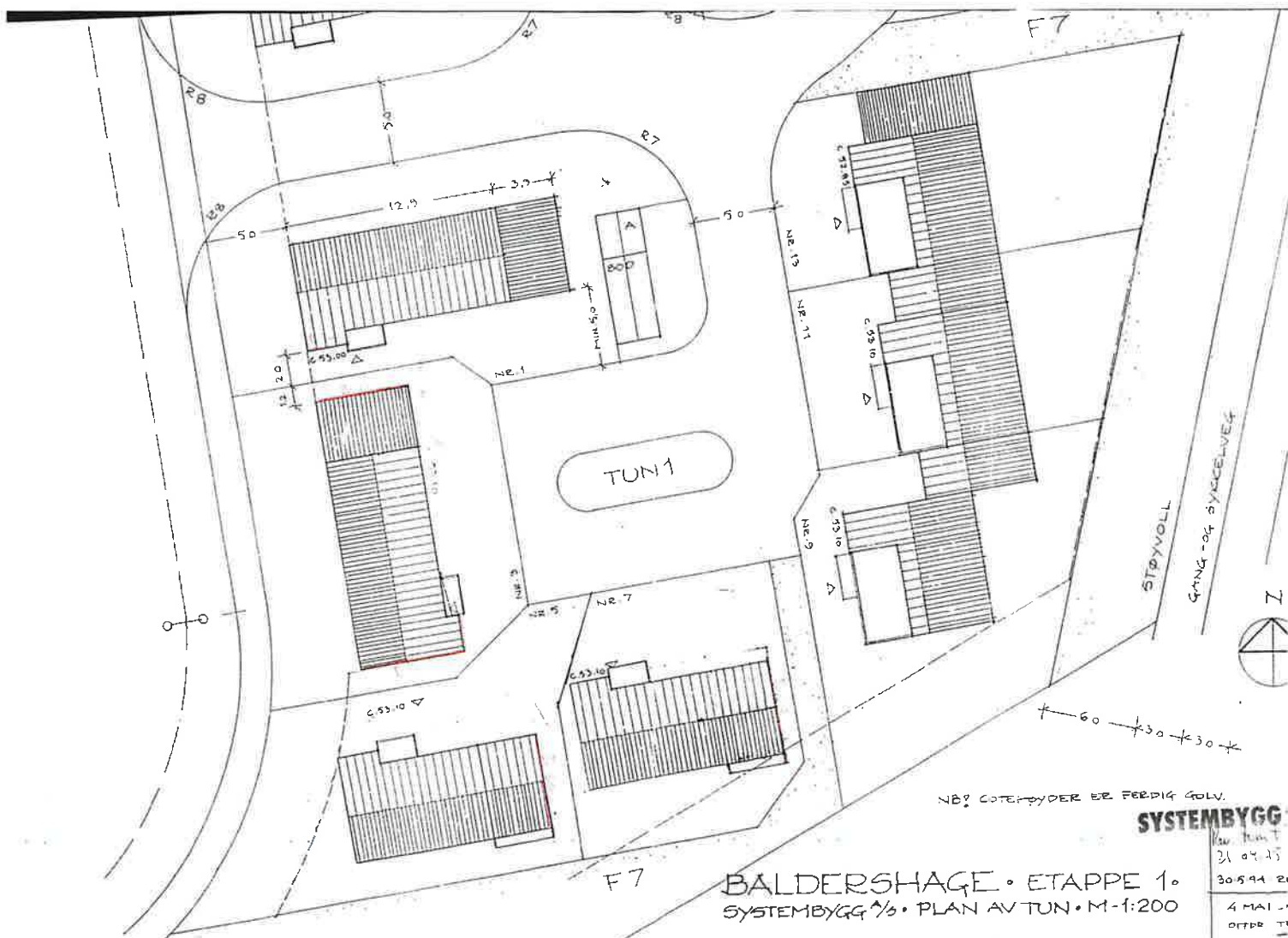
Som grunnlag for revisjonen vedlegges tegninger mottatt 24. april 1995.

Søker ønsket å legge inn en sokkelløsning i de to aktuelle bygningene.
Grunnet protest fra berørte naboer ble denne endring trukket tilbake.
I stedet valgte man å splitte opp de opprinnelig to sammenbygde boligene.
Nytt tegningsett viser B-30 vegg lagt til Balders Hage nr 5.

Byggesakskontoret har ingen motforestilling til revisjonen.
Berørt nabo er varslet. Heller ikke herfra har det innkommet merknader.

Med hilsen

Lars T. Eriksen



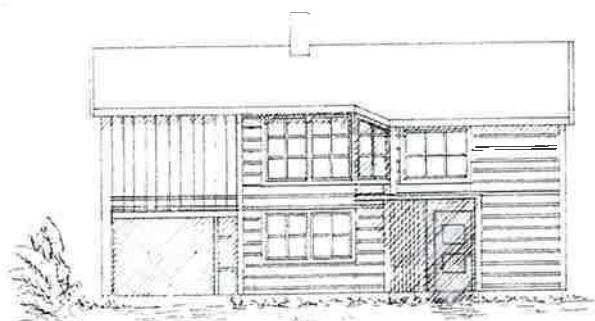
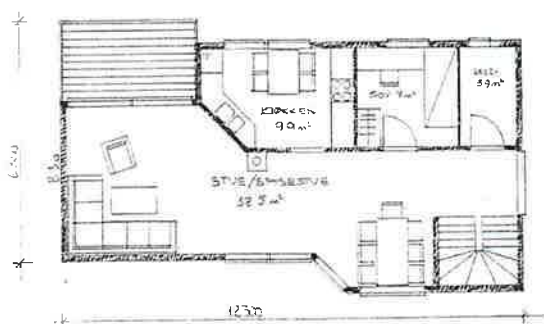
NB? COTEHØYDER ER FERDIG GULV.

SYSTEMBYGG

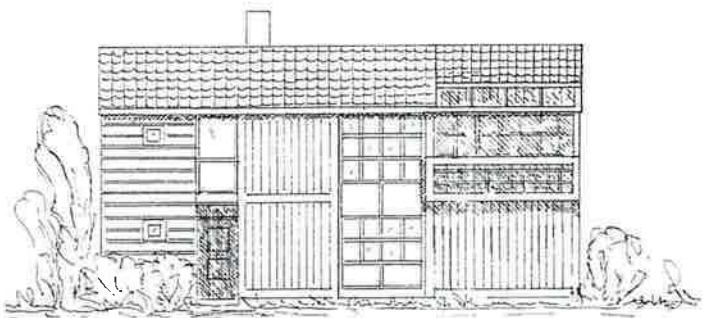
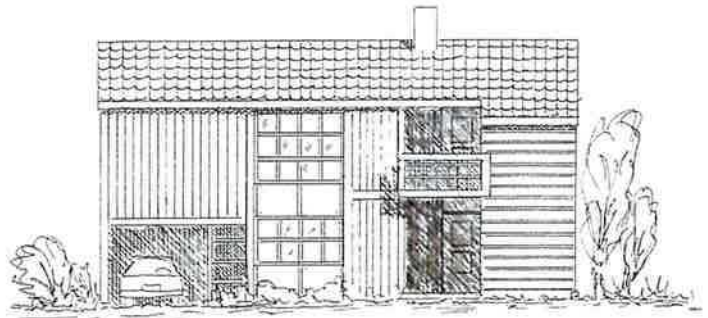
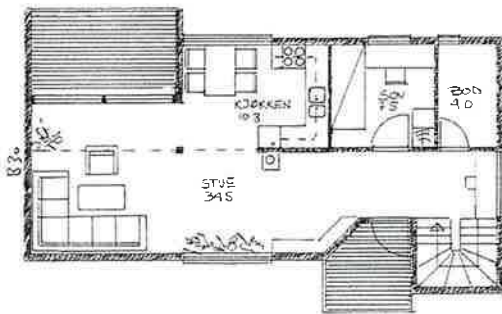
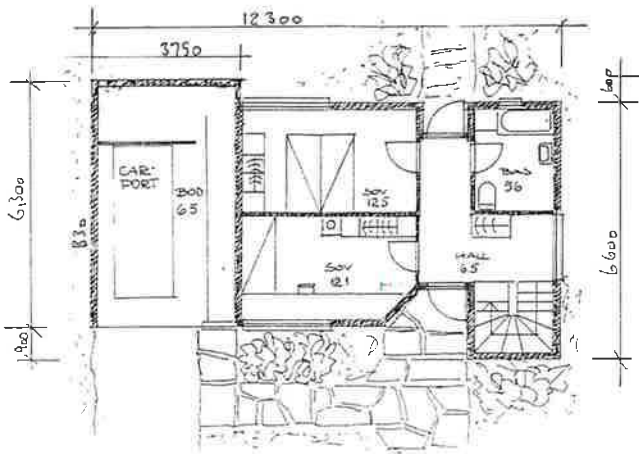
BALDERSHAGE • ETAPPE 1.
SYSTEMBYGG 1/3 • PLAN AV TUN • M-1:200

HSA HAGESTANDE, STABELL OG ØYREHUS ARKITEKTKONTOR A/S
KUNSTSTYRETTET AV HUS OG TOMTER, TELEFON 027588888, TELEFAX 027587440

1000	1000
21	04.25
30	594 21
4	MAL 1
01	01.11
366	1



TOPT 5



TONT 7

	SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG
SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG	SYSTEMBYGG



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](#)



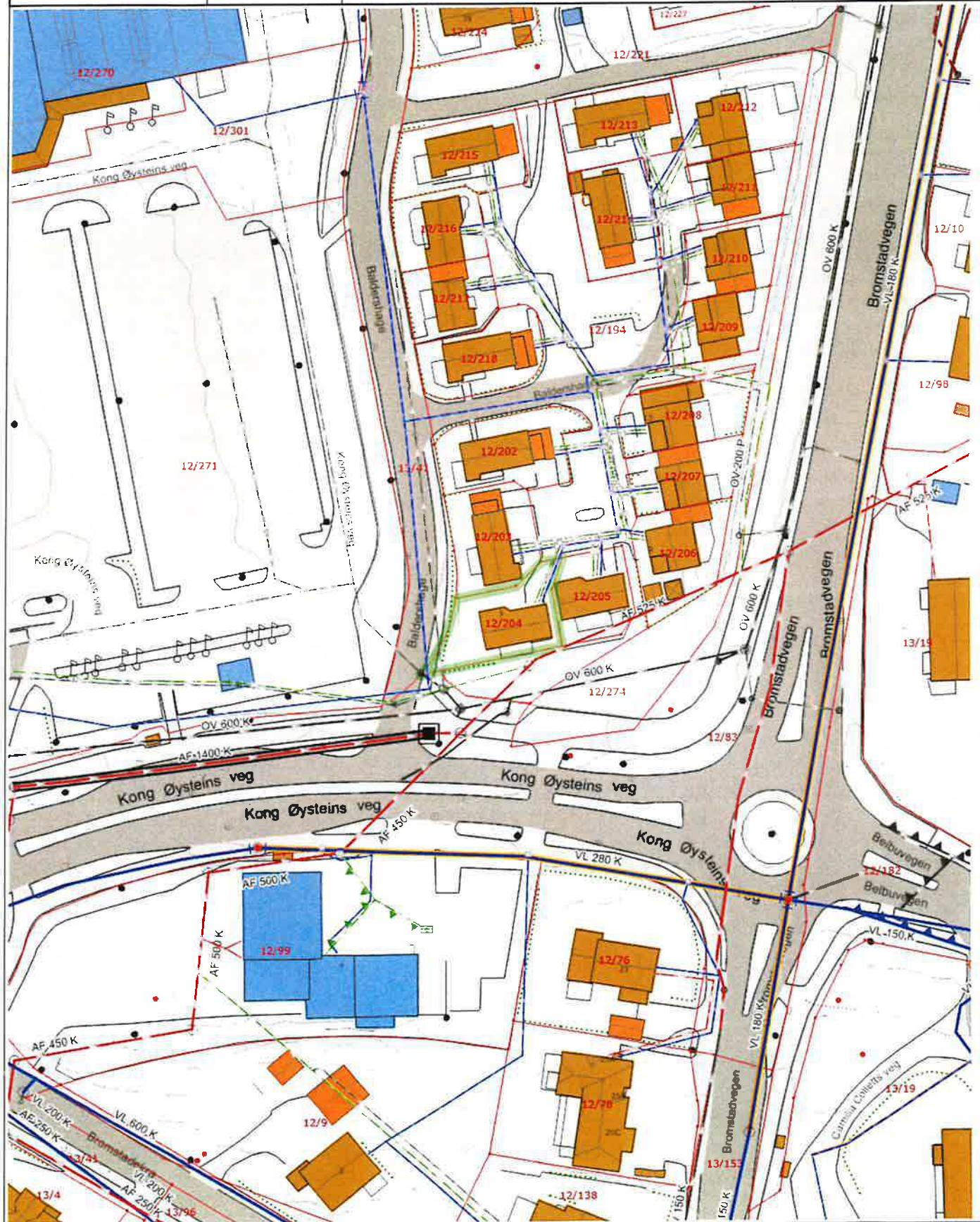
Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 204	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Baldershage 5 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000

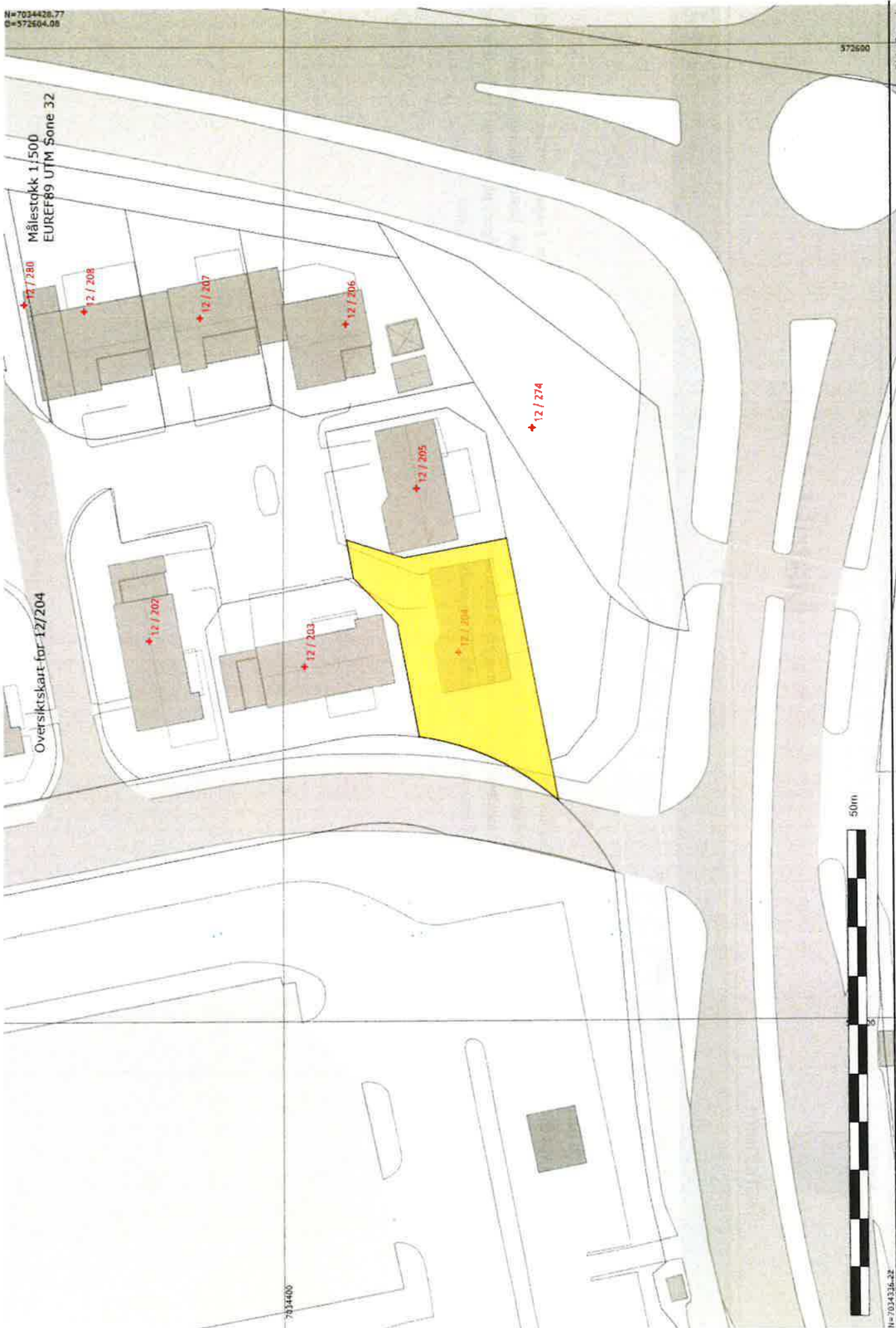


Tegnforklaring

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

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32

Oversiktskart for 12/204



Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32

12/204 (Hovedteig)

+ 12 / 280

+ 12 / 208

+ 12 / 207

+ 12 / 206

+ 12 / 274

+ 12 / 205

+ 12 / 203

+ 12 / 204

+ 12 / 202



50m



R 342 a, b.v. 15.12.93

BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FOR EIENDOMMEN BALDERSHAGE, GNR. 12, BNR. 5.

Dato for Bygningsrådets vedtak: 15.12.93
Dato for siste revisjon av planen: 06.10.93

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på kartet er vist med reguleringsgrense.

Ved siden av disse bestemmelsene kommer plan- og bygningsloven og kommunens vedtekt til denne til anvendelse.

1. REGULERINGSFORMÅL

- 1.1 Byggeområder, boliger
- 1.2 Offentlige trafikkområder
- 1.3 Fellesområder

2. BYGGEOMRÅDER, BOLIGER

2.1 BEBYGGELSE Plassering, etasjetall, typer, grad av utnyttning

- 2.1.1 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.
Der det er vist på plankartet kan bebyggelsen plasseres i nabogrense.
- 2.1.2 Når avstanden mellom bolighus er mindre enn 8, meter skal minst en vegg ha brannmotstand min. B30. Disse veggene skal angis i byggemeldingene.
- 2.1.3 Når bolig (-vegg) plasseres i tomtegrense eller er nærmere nabo enn 1 meter, må det sikres tinglyst rett fra nabo til å ivareta vedlikehold på egen bolig.
- 2.1.4 Når bolig (-vegg) plasseres i tomtegrense må det treffes tiltak for å hindre vann og snø fra taket å havne i nabogrunn. Takvann må ledes til avløp på egen grunn.
- 2.1.5 Parsellene skal bebygges med de hustyper som er angitt på plankartet. Tillatt etasjetall er også vist på plankartet.

Boligtypen er:
2-etasjes frittliggende eneboliger og 2-etasjes eneboliger i kjede.
2-etasjes eneboliger med sokkel i kjede.
- 2.1.6 Miljøverndepartementets forskrifter for trafikkstøy skal følges og støydempingstiltak (bygningssdeler og støyvoll) skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.
- 2.1.7 Tillatt tomteutnyttelse for hele tomteområdet skal ikke overstige TU=45%.
Mindre utvidelser av bygninger kan skje i medhold av kommunale vedtekter og byggeforskrifter.

2.2 HØYDER OG TAKFORM

- 2.2.1 Hovedmøneretning skal være i husets lengderetning som angitt på plankartet. Takene skal utformes som saltak og utføres med takteking av takstein. Takvinkler skal ligge mellom 22 og 34 grader i henhold til godkjente tegninger.

2.2.2 Mønehøyden skal ikke overstige 9 meter.

2.3 GARASJER OG PARKERING

2.3.1 Garasjer skal bygges som del av boligene og plasseres som vist på planen i henhold til godkjente tegninger.

2.3.2 Garasjer skal tilpasses boligene i materialvalg, form og farge.

2.3.3 Hver tomteparsell skal ha plass til 2 biler, inkl. garasje/carport.

2.3.4 Gjesteparkering utenom tomteparsellene skal plasseres i fellesområdene som vist på planen.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Offentlige trafikkområder skal opparbeides med den inndeling som framgår av planen.

3.2 Områdene skal ferdigstilles i takt med ferdigstillelse av fellesområdene og bebyggelsen.

4. FELLESOMRÅDER

4.1 FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS

4.1.1 Det er tre felles avkjørsler fra offentlig veg.

Avkjørselen skal ha følgende tilhørighet:

Avkjørsel i sør er felles for alle boligene i tun 1, 2 og 3

Avkjørsel i midten er felles for alle boligene i tun 4, 5, 6 og 7

Avkjørsel i nord er felles for alle boligene i tun 8, 9 og 10.

4.2 FELLES LEKEAREAL, GÅRDSPLASS OG ANNET FELLESAREAL

4.2.1 Fellesområdene som er angitt på planen skal ha følgende tilhørighet:
F4, F5 og F6 er felles for alle boligene innenfor planområdet samt for O og L utenfor planområdet. (Kfr. forenklet reguleringsplan for Baldersbøe).

4.2.2 F7 og F8 er felles for alle boligene innenfor planområdet.

4.2.3 Fellesområdene skal detaljplanlegges i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

4.2.4 Fellesområdene skal før innflytting opparbeides og klargjøres for de formål som er anvist og avgrenset på planen.

4.2.5 Felles lekeareal skal skjermes mot trafikkarealene.

5. FELLESBESTEMMELSER

5.1 UTBYGGINGSETAPPER

5.1.1 På grunn av skolekapasiteten ved Strindheim skole skal det ikke bygges flere boligheter enn 17-19 pr. år.

5.2 MODELL

- 5.2.1 Før utbygging skal det foreligge modell av planområdet i målestokk 1:500 godkjent av Bygningsrådet/Planutvalget.

5.3 UNNTAK FRA BESTEMMELSENE

- 5.3.1 Når særlige grunner taler for det kan Bygningsrådet/Planutvalget - innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene - gjøre mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene.

5.4 PRIVATRETTSLIGE AVTALER

- 5.4.1 Etter at denne bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.



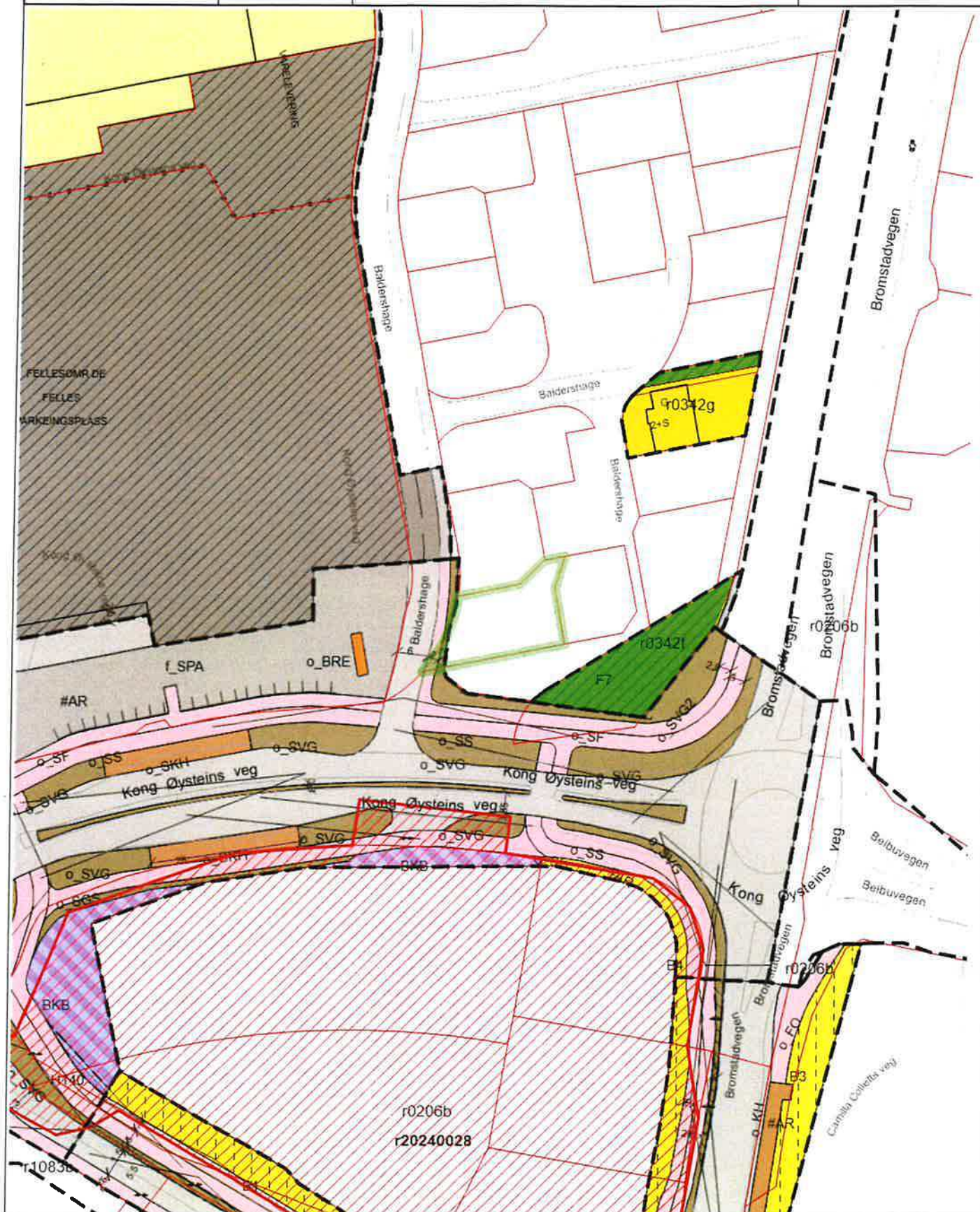
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 204	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Baldershage 5 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert støyskjerm		Regulert støttemur
	Måle- og avstandslinje		Midlertidig bygg- og anleggsområde		Bolig
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Handelsgartneri
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal		Frisikt
	Boligbebyggelse		Renovasjonsanlegg		Forretning/Kontor
	Kjøreveg		Fortau		Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass
	Parkering				



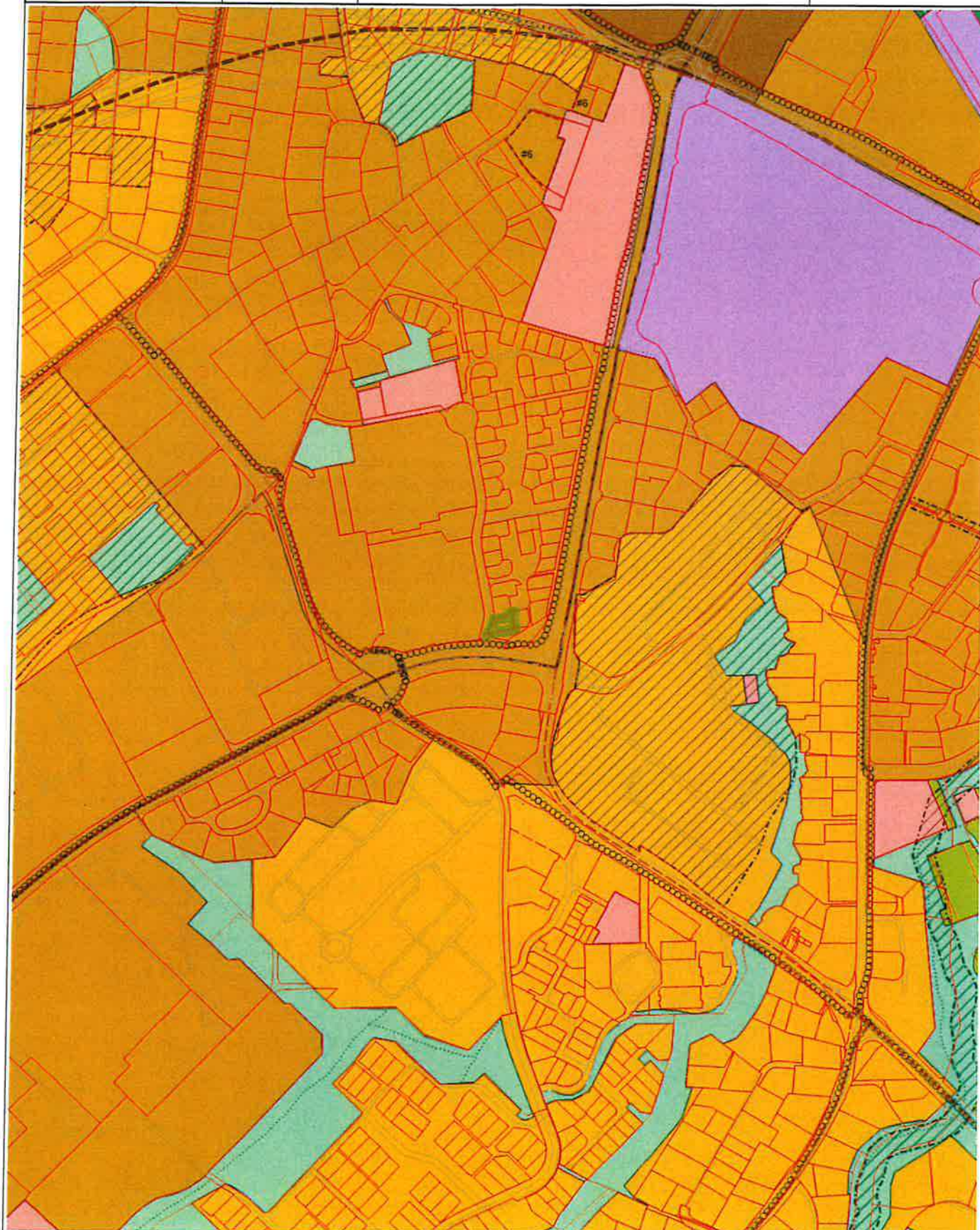
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 204	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Baldershage 5 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase		Fjernveg tunnel
	Fjernveg		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse		Idrettsanlegg
	Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur		



TEGNFORKLARING

1/4 plan- og bygningstegning 3.25



1. BYGGEOMRÅDER
 - BOLIGER
 - FORRETNINGER, KONTOR

3. TRAFIKKOMRÅDER
 - KIØREVEG
 - GANGVEG

4. FRIOMRÅDER
 - PARKER, TURVEGER

5. FAREOMRÅDER
 - HØYSPENNINGSA NLEGG, NETTSTASION

7. FELLESOMRÅDER
 - FELLES AVKØRSEL, PARKERINGSPLASS
 - FELLES LEKAREAL
 - GÅRDSPLASS, ANNET FELLESAREAL

- ANNET
- PLANLAGTE BOLIGER, GARASJE, UTUS
 - EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
 - reguleringsgrense
 - byggesgrense
 - regulert / eksisterende tomtgrense
 - anvisning av avkjørsel

Endret Bebyggelsesplan for del av
BALDERSHAGE

DK 518/94

06 10 93

Nr	Saks	Nr	Endringsdato
1	23 09 94	A M	15 02 95
			2 05 95

Prosjektet av:
HSØ Hagestande, Stabelog Øvrehus Arkitektkontor a/s

Saksbehandler: Kartblad 1:1000 Kartblad 1:14 F34

R-342



Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 204	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Baldershage 5 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

Jeg bekrefter at denne
kjenpart er identisk med
originalen.

ØRLAND SPAREBANK

frande

Returneres til:

Skjøte¹⁾

TINGLYST

02.10.1995

TRONDHEIM BYFOGDEMBETE

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

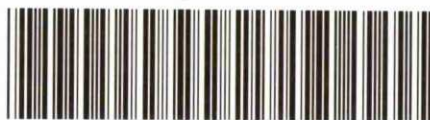
1. Eiendommen(e) 2)						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1601	TRONDHEIM	12	205			
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☐ Nei						
Beskaffenhets:						
☐ 1 Bebygg ☒ 2 Ubebygg						
Anvendelse av grunn:						
☒ B Bolig- ☐ F Fritids- ☐ V Forretning/ ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig:						
☒ FB Frittligg. ☐ TB Tomanns- ☐ RK Rekkehus/ ☐ BL Blokk- ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum		
Kr	150.000,-	Utløst til salg på det frie marked
		☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype:		
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet		
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte		

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)		
Kr	150.000,-	Bolig under oppføring.

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
01 01 19	JOHN MOUM	

5. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
27 08 66	THERESE MJØEN	



Doknr: 19399 Tinglyst: 02.10.1995 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler 5)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
EIENDOMMEN ER FORPLIKTET TIL Å DELTA I DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER INNENFOR BEBYGGELSESPLAN FOR BALDERS AHGE. EIENDOMMENE gnr. 12 bnr. 204 og gnr. 12 bnr. 205 HAR GJENSIDIG RETT TIL ADKOMST FOR VEDLIKEHOLD AV EGEN BOLIG.	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

 Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
 "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

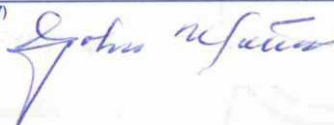
☐ Jeg/vi er ugift(e)	☒ Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive	☐ Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.
---	---	--

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

 Utstедers underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



JOHN MOUM

Jeg/vi bekrefter at utstедeren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



IVAR MOUM

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



GEIR IVER MOUM

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



ODNE MOUM

Jeg/vi bekrefter at utstедeren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

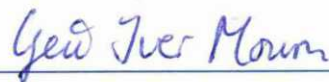


IVAR MOUM

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



GEIR IVER MOUM

Adresse

Returneres til:

TINGLYST

13 MARS 1996

TRONDHEIM BYFOGDEMBETE

DAGBOKNR.: 4643

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel

1601

TRONDHEIM

12

204

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhets:

☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd

Anvendelse av grunn:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 150.000,-

Utløst til salg på det frie marked

☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype:

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 150.000,-

BOLIG UNDER OPPFØRING

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)⁴⁾ | Navn | Ideell andel

01 01 19

JOHN MOUM


Doknr: 4643 Tinglyst: 19.03.1996 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)⁴⁾ | Navn | Ideell andel

050667- Sissel Rønning

191255- Terje Nakken

6. Særskilte avtaler⁵⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

EIENDOMMEN ER FORPLIKTET TIL Å DELTA I DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV

PELLESAREALER INNENFOR BEBYGGELSESPÅN FOR BALDERS HAGE.

EIENDOMMENE gnr. 12 bnr. 204 og gnr. 12 bnr. 205 HAR GJENSIDIG RETT

TIL ADKOMST FOR VEDLIKEHOLD AV EGEN BOLIG.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

 Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
 "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾
☐ Jeg/vi er ugift(e)

☒ Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive

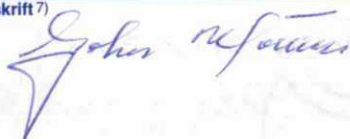
☐ Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

 Utstедers underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

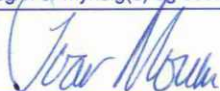


JOHN MOUH

Jeg/vi bekrefter at utstедeren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



IVAR MOUH

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



GEIR IVER MOUH

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

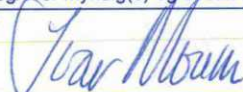


ODNE MOUH

Jeg/vi bekrefter at utstедeren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



IVAR MOUH

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



GEIR IVER MOUH

Adresse

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 eiendom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Baldershage 5, 7045 Trondheim
Gnr. 12, Bnr. 204, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:

164251146

Meglerforetak:

PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler:

Magne Opheim

Telefon / Mobil:

73 50 51 30 / 955 51 573

E-post:

magne.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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** _____

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-