PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

BORCHGREVINKS VEI 6

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabovarsel

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251216

Selger 1 navn
Jan Kaare Tapper

Gateadresse
Borchgrevinks vei 6

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020

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: 1985

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 40

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 5049821

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 164251216

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hovedbadet i 1. er utett og har ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det har vært lekkasjer til underliggende kjelleretasje: 1. Juli 1987: Avløpsrør fra badekar i hovedbadet hadde glidd fra hverandre. Ved tømming av badekaret rant vann utover badegulvet og trengte inn under terskel til naborommet (avkledningsrom) og kom ned i himlingen til underliggende kjellerbod hvor gipsplater og isolasjon (glava) ble fuktig. Alt utbedret av autorisert rørleggerfirma. 2. Juli 1999: Lekkasje på grunn av sprekk i avløpsslange til oppvaskmaskin på kjøkkenet. Vann rant ut på kjøkkengulvet, inn mot vegg/skyvedør til naborommet (vaskerom)og trengte gjennom etasjeskillet ned til underliggende kjellerbod. Fuktskade på noen korkfliser på kjøkkengulvet og fukt i noen panelbord, deler av gipsplater og i noe isolasjon. Reparert av byggmester. 3. November 2007: På grunn av oversvømmet badekar på hovedbadet i 1. etasje trengte vann ned i underliggende kjellerbod og medførte oppfukting av deler av isolasjonen og noen panelbord i himlingen. Isolasjon og panelbord skiftet og lysarmatur i himlingen remontert. Reparasjonen utført av byggmester og elektriker. 4. April 2012: Mindre vannlekkasje fra hovedbadet i 1. etasje til underliggende kjellerbod pga. ødelagt/deformert silikonfuge mellom badekar og vegg. Himling i kjellerboden ble åpnet lokalt og fuktig isolasjon dels tørket og dels skiftet. Reparasjon utført av byggmester. 5. August 2021: Lekkasje fra hovedbadet i 1. etasje pga. tilbakeslag fra tett sluk. Vann fløt utover badegulvet og videre ned i konstruksjonen til himling i underliggende kjellerbod. Himlingen åpnet lokalt for dels uttørking og dels utskifting av fuktig isolasjon. Reparasjon utført av byggmester.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se beskrivelse av lekkasjer i foranstående punkt
Arbeid utført av	Rørleggerfirma Harald Værnes AS, Tømrer/bygningssnekker Arve Sletten, Elektrikerfirma Elsøk AS, Byggmester Geir O. Furunes AS, Rørleggerfirma Værnes VVS AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Se beskrivels av lekkasje i august 2021 i foranstående punkt.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørleggerfirma Harald Værnes AS, senere Værnes VVS AS, har utført arbeider i tilknytnig til lekkasjer, se redegjørelse i franstående punkt Brudd på stikkledning fra felles privat vannledning i Borchgrevinks vei høsten 2024. Reparert av Entreprenør Ottar Augdal AS i november 2024.
Arbeid utført av	Rørleggerfirma Værnes VVS AS, Entreprenør Ottar Augdal AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har forekommet saltutslag og malingsflass på deler av murvegger i gang og hobbyrom i kjeller. Dette er utbedret under det løpende vedlikeholdet av boligen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	En sprekk i takbeslag rundt avtrekksrør til ventilasjonen av badene har blitt tettet med anbefalt elastisk tettemasse og overmalt.

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	Trondheim kommunale feievesen ga 04.07.2011 pålegg om at det skal være ubrennbart materiale minimum 80 cm fra ildrommet i peis på kjøkkenet fram på gulv. Det ble montert metallplate på gulvet foran peisen som tilfredsstiller kravet i pålegget, Tilbakemelding gitt til feiervesenet 06.09.2011.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært mindre sprekker i murpussen på enkelte vegger i kjeller etasjen. Disse er blitt sparklet og overmalt i forbindelse med det løpende vedlikehold av boligen. Det er en liten sprekk på nedre del av murveggen til peisen på kjøkkenet og noen sprekker på innvendig murvegg på soverom i sokkel.

Document reference: 164251216

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Remontering av lysarmatur i himling i kjellerbod etter lekkasje i november 2007, se foranstående punkt. Pergola på terrasse ble totalskadet under storm 22.03.2011. Ny elkabel og ny reguleringsbryter for 3 terrassevarmere på pergolaen ble montert av Elektrikerfirma Elsøk AS.
Arbeid utført av	Elektrikerfirma Elsøk AS

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	Det lokale eltilsyn (TrønderEnergi Nett AS) utførte kontroll av el-anlegget 18.08.2024. Ingen feil eller mangler rapportert.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reetablering av totalskadet pergola på terrasse etter storm 22.03.2011.
Arbeid utført av	Byggmester Geir O. Furunes AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mottatt nabovarsel 01.07.2025 for oppføring av ny enebolig på nabotomt Borchgrevinks nei 4B, gnr/bnr 421/87.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Etter at eiendomsmegler Privatmegleren Benum & Johansen ble engasjert for salg av eiendommen har megler under forberedelsen av salgsprosessen reist tvil om garasjen er byggemeldt og om det foreligger byggetillatelse for garasjen som ble oppført samtidig med boligen i 1985. Dette har vært ukjent for eier og eier stiller seg uforstående til at det ikke skal foreligge byggetillatelse også for garasjen. Ingen naboer har i løpet av de 40 år garasjen har eksistert noen gang reist innsigelse mot garasjen,

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251216

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Etter at eiendomsmegler Privatmegleren Benum & Johansen ble engasjert for salg av eiendommen har megler under forberedelsen av salgsprosessen reist tvil om garasjen er byggemeldt og om det foreligger byggetillatelse for garasjen som ble oppført samtidig med boligen i 1985. Dette har vært ukjent for eier og eier stiller seg uforstående til at det ikke skal foreligge byggetillatelse også for garasjen. Ingen naboer har i løpet av de 40 år garasjen har eksistert noen gang reist innsigelse mot garasjen,

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Gjetnes Takst AS v/byggsakkyndig Martin Gjetnes utarbeider en tilstandsrapport i forbindelse med salget av eiendommen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251216

Tilleggskommentar

Ny varmtvannsbereder ble montert i oktober 2024. Ny avtrekksvifte til felles avsug for hovedbad i 1. etasje og bad og WC i sokkeletasje ble montert i mai 2024. Timerfunksjonen på reguleringsbryter (av/på) ved bad/WC i sokkel er defekt (henger seg fast).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251216

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Kaare Tapper	106218cf625bd522ef7409 f1da8b13405504e314	09.03.2026 19:25:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251216

- 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

Borchgrevinks vei 6

7020 TRONDHEIM

5001/421/89/0/0/0

Rapportdato

03.03.2026

TG 0	0
TG 1	1
TG 2	13
TG 3	2
TG IU	1

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0/0

Befaring utført den 26.02.2026 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.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

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

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0/0

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

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

Om boligen

Adresse: Borchgrevinks vei 6 , 7020, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/421/89/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1985

Tomt: 1 028.80 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Jan Kaare Tapper

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på en etasje over kjeller/sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjonen i bindingsverk av tre, kledd med liggende trepanel utvendig. Halvvalmet takkonstruksjon som er tekket med betongstein. Vinduer i tre 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 befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at boligen framstår stort sett som fra byggeåret og tiltak på våtrom er påregnelig i første omgang. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Det var snø på befaringsdagen slik at utvendig kontroll var noe begrenset.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0/0

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. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
132 m^2	0 m^2	132 m^2	137 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entré, gang/trapperom, vaskerom, kjøkken/spisestue, bibliotek, stue/spisetstue, soverom, omkledningsrom, bad.	-

Kjeller/sokkel

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
79 m^2	45 m^2	124 m^2	134 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang/trapperom, 2 soverom, stue, bad, toalettrom, badstue, hobbyrom.	4 boder.

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
211 m^2	45 m^2	256 m^2	271 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 132 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 45 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang/trapperom, vaskerom, kjøkken/spisestue, bibliotek, stue/spisetstue, soverom, omkledningsrom, bad.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller/sokkel			
BRA-i 124 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, 2 soverom, stue, bad, toalettrom, badstue, hobbyrom, 4 boder.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Garasje			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 32 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Oppstillingplasser, bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 256 m^2	**BRA-e** 32 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 45 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 288 m^2

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

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/42 1/89/0/0/0

Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Grunnmur er oppført i isoblokker av lettklinkerblokker. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Hyppigere intervall for gjennomspyling og kontroll av drensrør må påregnes. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Kjeller: Rom i underetasjen er helt eller delvis igjennkledde med plateslåtte vegger og oppforede gulv. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng. På bakgrunn av etableringsåret er det trolig brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Lufting er begrenset på grunn av musetetting. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Anbefaler utskifting av all kledning på sikt.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår i den stand som kan forventes med tanke på alder. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke avdekket noen punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise, så det kan være flere vinduer som er punktert. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Ytterdør/verandadører har oppnådd en alder der utskifting vil være påregnelig på sikt.

Takkonstruksjon: Konstruksjonen er en delvis lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

Taktekking og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av pipebeslag og luftehatter da disse er som regel største årsak til lekkasjer på tak. Det gjøres oppmerksom på at stort sett hele taktekkingen var dekket med snø på befaringsdagen, slik at kontrollen av selve taksteinen var begrenset.

Takrenner og nedløp: Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Piper / ildsteder: Boligen har en elementpipe med dobbel løp og en isolert stålpipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet i lettklinkerelement. Det er åpne peis på stue og på kjøkken. Ildsteder ble ikke funksjonstestet. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Vaskerom : Rommet som er fra byggeår har vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og malt slett hijmling. Av installasjoner er det utslagsvask nedfelt i benkeplate med underskap og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Det bemerkes manglende ventilering av rommet. Anbefaler installasjon av mekanisk avtrekk.

Toalettrom - Kjeller/sokkel : Rommet som er fra byggeåret har flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt servant og gulvmontert toalett. Sentralt avtrekk. Rommet framstår i den stand som kan forventes med tanke på alder.

VVS: Vannrør av kobber 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. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0

gjennomstrømningsventiler på vegger. Det er avtrekk på badene og toalettet. Avtrekksvifte ble skiftet ut i 2024. (Styres med timer) Varm luft på stue blir resirkulert med vifte som fører luften ned under trappen i kjelleren. (Selve viften er byggeåret)

Frittstående garasje : Garasje er oppført med støpt gulv, støpte vegger og halvvalmet tak tekket med takstein. Det er 2 stk leddporter i tre. Det ble ikke avdekket skader utover normal elde på garasjebygget. Noe mindre sprekker eller riss i støpt gulv. Det ble ikke målt fallforhold på gulvet.

2 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad - 1.etasje : Badet er fra byggeåret og membran/tettesjikt har oppnådd forventet levetid. Det anbefales ikke videre bruk av fritt vann på overflatene. Renovering er pårengnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Kjeller : Rommet er fra byggeåret og vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Det ble ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen, men det anbefales ikke videre eksponering av fritt vann på overflatene slik badet står i dag.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Veranda : Pergola ble oppført etter en storm i ca. 2010. Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak på konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at selve dekket var stort sett dekket med snø slik at kontrollen var begrenset.

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0/0

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?
-

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.05.1985.

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

3 Grunnmur / fundamenter TG 2

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:
Lettklinkerblokker

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

Kommentar:
Noen sprekker registreres på innvending mur på soverom i kjeller.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmur er oppført i isoblokker av lettklinkerblokker. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Det er delvis synlig knotteplast med topplist på enkelte steder på grunnmuren.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Hyppigere intervall for gjennomspyling og kontroll av drensrør må påregnes.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0

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

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Ja

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Kommentar:
Stedvis bruk av fuktsøker på utlektede vegger ga ingen utslag.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Gjennomstrømningsventiler på yttervegger.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Rom i underetasjen er helt eller delvis igjennkledde med plateslåtte vegger og oppforede gulv. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.
På bakgrunn av etableringsåret er det trolig brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0/0

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Liggende trekledning

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

Kommentar:
Noe sprekker i form av soltørking på deler av kledningen.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Lufting er begrenset på grunn av musetetting. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Anbefaler utskifting av all kledning på sikt.

Levetid:

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

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

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadører i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår i den stand som kan forventes med tanke på alder. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke avdekket noen punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise, så det kan være flere vinduer som er punktert. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Ytterdør/verandadører har oppnådd en alder der utskifting vil være påregnelig på sikt.

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.

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0/0

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

Type:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Pergola ble oppført etter en storm i ca. 2010. Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak på konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at selve dekket var stort sett dekket med snø slik at kontrollen var begrenset.

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.

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0/0

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

Takkonstruksjon:
Valmtak

Inspisert fra:
Innvendig himling , Kaldloft

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en delvis lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av pipebeslag og luftehatter da disse er som regel største årsak til lekkasjer på tak. Det gjøres oppmerksom på at stort sett hele taktekkingen var dekket med snø på befaringsdagen, slik at kontrollen av selve taksteinen var begrenset.

Levetid:

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

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0

11 Takrenner og nedløp

TG 2

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

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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.

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0/0

12 Piper / ildsteder

TG 2

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:
Isolert stålpipe, Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Ja

Kommentar:
Tilsynsrapport fra 25.04.2024. Det ble bemerket manglede adkomst til pipe fra kjøkken/spisestue. Dette er et isolert stålrør som er ført fra 1.etasje og opp gjennom taket.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Boligen har en elementpipe med dobbel løp og en isolert stålpipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet i lettklinkerelement. Det er åpne peis på stue og på kjøkken. Ildsteder ble ikke funksjonstestet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

13 Trapper

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

Plassering av trapp
Trapper

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

Kommentar:
Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på en vegg på trapp opp til stue. På grunn av trappens alder tilfredsstiller de ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette. Noe slitasje på trappetepper registreres.
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0

14 Vaskerom TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som er fra byggeår har vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og malt slett hjimling. Av installasjoner er det utslagsvask nedfelt i benkeplate med underskap og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Det bemerkes manglende ventilering av rommet. Anbefaler installasjon av mekanisk avtrekk.

15 Bad - 1.etasje TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Badet er fra byggeåret og membran/tettesjikt har oppnådd forventet levetid. Det anbefales ikke videre bruk av fritt vann på overflatene. Renovering er påregnelig.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

16 Bad - Kjeller TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet er fra byggeåret og vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Det ble ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen, men det anbefales ikke videre eksponering av fritt vann på overflatene slik badet står i dag.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

17 Toalettrom - Kjeller/sokkel TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som er fra byggeåret har flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt servant og gulvmontert toalett. Sentralt avtrekk. Rommet framstår i den stand som kan forventes med tanke på alder.

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0

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

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

Kommentar:
Noe bruksmerker men ingenting utover normalen.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte og lakkerte fronter og laminert og flislagt benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
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.

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Peiser
Varmefolie i gulv

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 280 liter, produsert i 2024 er installert i bod i kjeller. Sikkerhetsventil er i tilknytning til sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber 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. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det er avtrekk på badene og toalettet. Avtrekksvifte ble skiftet ut i 2024. (Styres med timer)
Varm luft på stue blir resirkulert med vifte som fører luften ned under trappen i kjelleren. (Selve viften er byggeåret)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

20 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bod i kjeller

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

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 fast tilkoblet uten bruk av 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.

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0

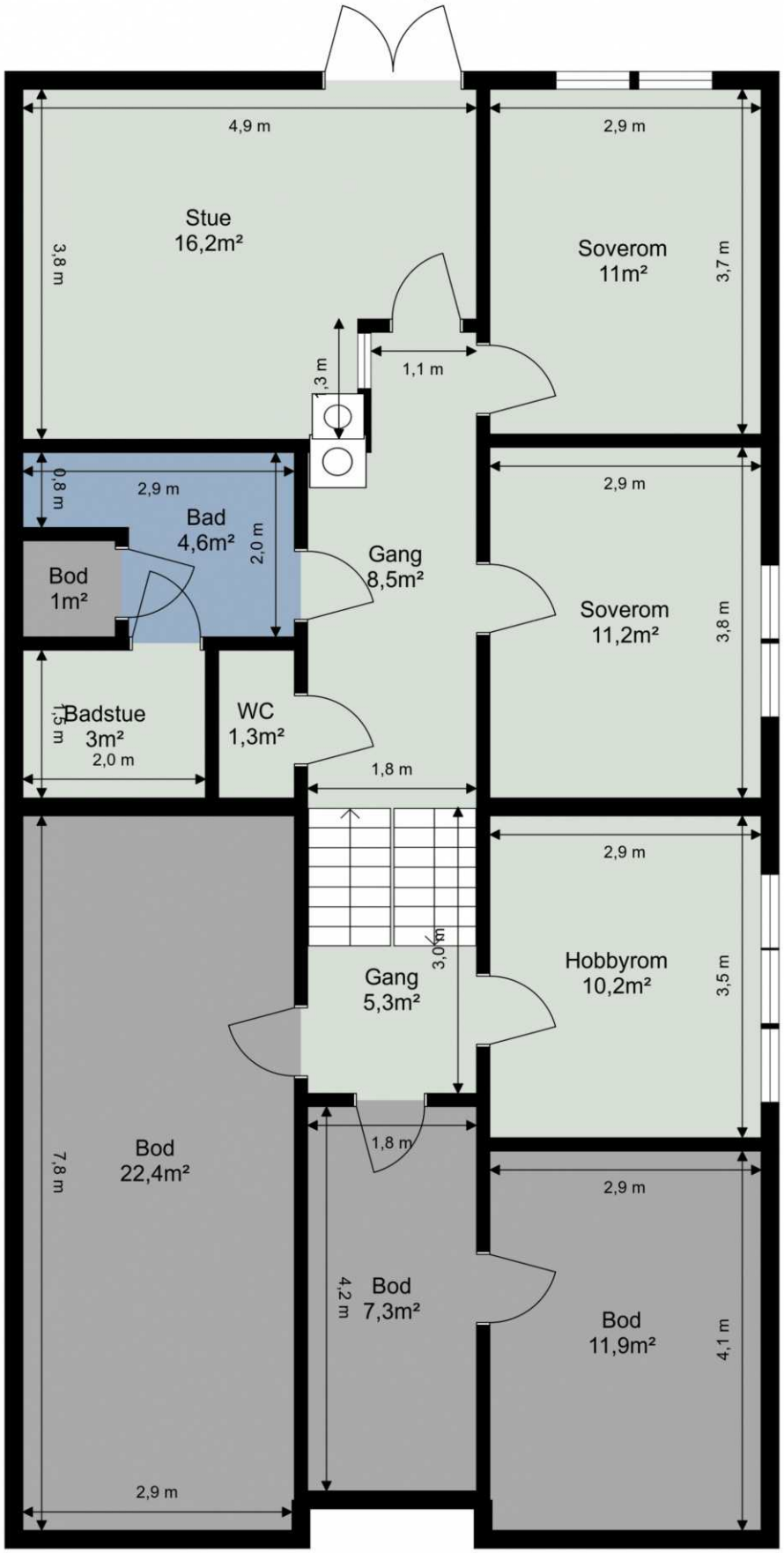
De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Garasje er oppført med støpt gulv, støpte vegger og halvvalmet tak tekket med takstein. Det er 2 stk leddporter i tre. Det ble ikke avdekket skader utover normal elde på garasjebygget. Noe mindre sprekker eller riss i støpt gulv. Det ble ikke målt fallforhold på gulvet.

BORCHGREVINKS VEI 6 - 5001/421/89/0/0/0

Borchgreviks vei 6
Sokkel/kjeller

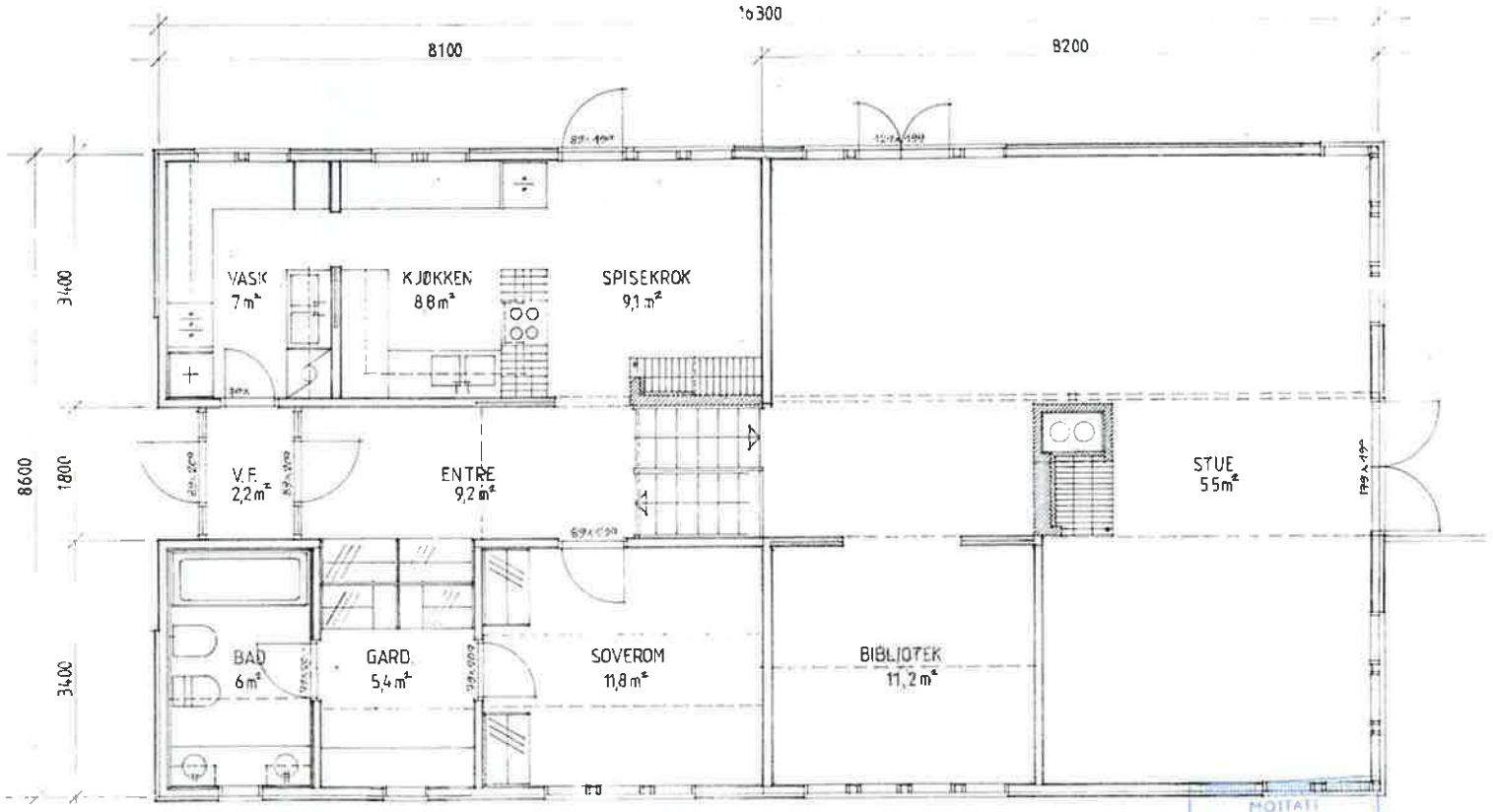


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Borchgreviks vei 6
1. etasje



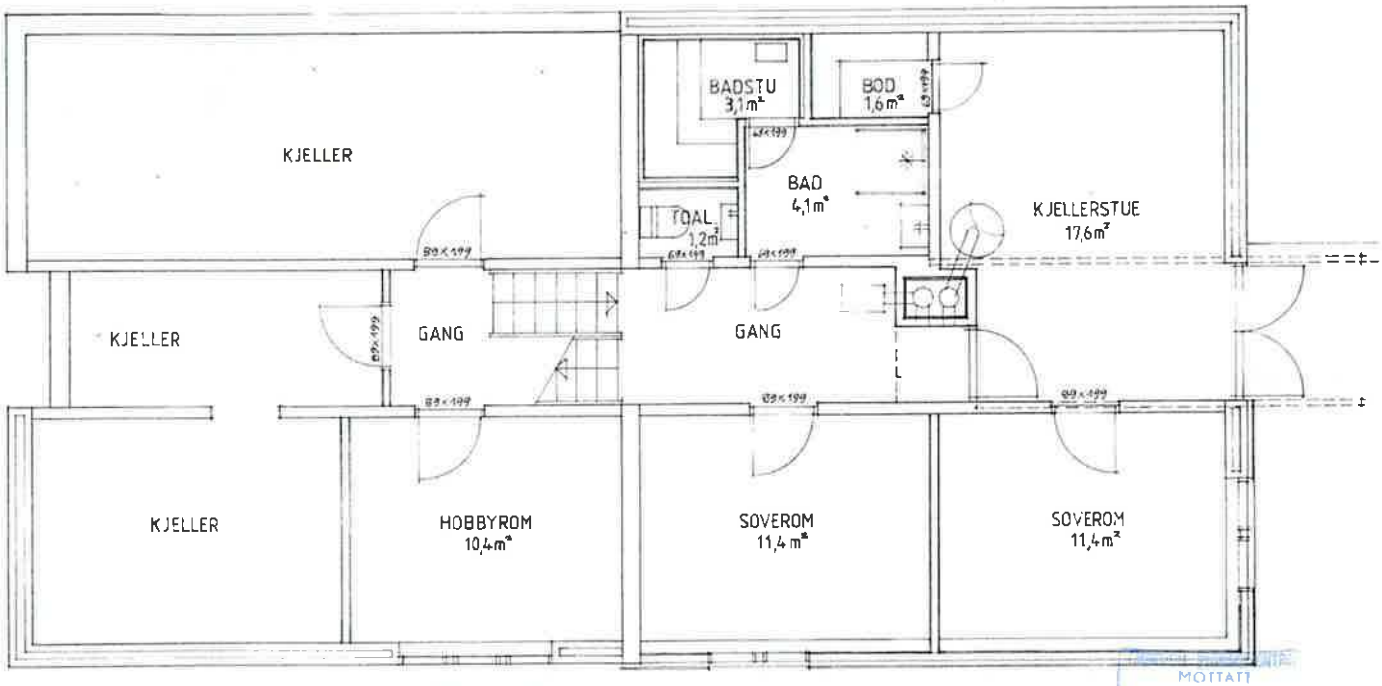
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



MOTTATT
02 FEB. 1984

GRUNNFLATE 140m²

MÅL 1/50	RETTET F E D C B A		LIEN og RIS TLF 29170 DRONNINGENS GT
TEGN 30184			
FAM. TAPPER	ENEBOLIG	PLAN 1 ETG	8334-02



MOTTATT
12 FEB. 1984

MÅL 1:50			ARKITEKTER MNAL LIEN og RISA TLF 29 170 DRONNINGENS GT TRONDHEIM
TEGN 17.1.84	RETTET F E D C B A		
FAM. TAPPER	ENEBOLIG	PLAN SOKKEL	8334 – 01

enova

Energiattest



Adresse **Borchgrevinks vei 6, 7020 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271441**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10458404**
Gårdsnummer **421**	Bruksnummer **89**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **256,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **211,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **228,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **235,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 775 kWh**



Borchgrevinks vei 6, 7020 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Borchgrevinks vei 6, 7020 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

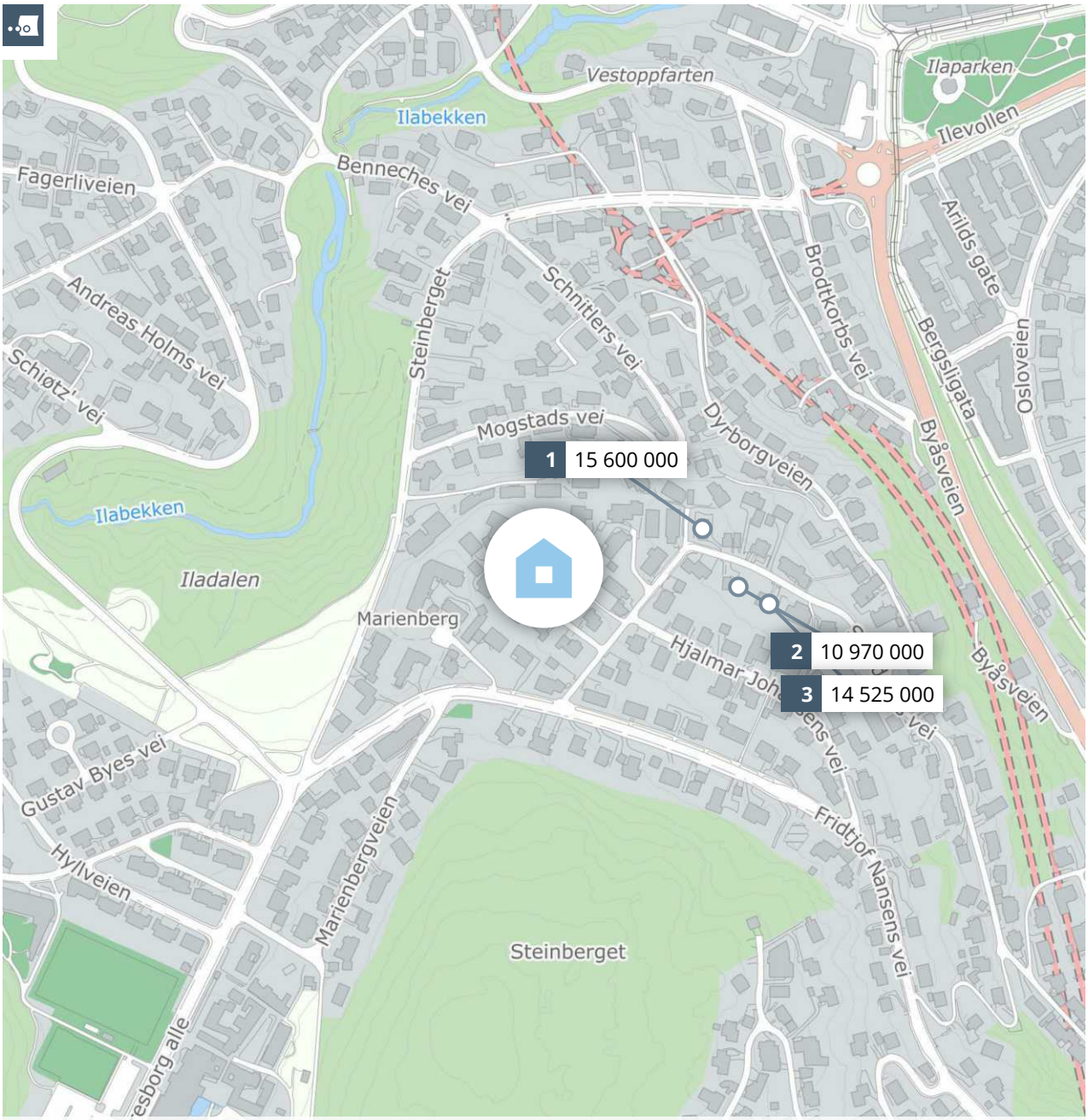
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

BORCHGREVINKS VEI 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 16.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Borchgrevinks vei 6, 7020 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 421 BNR 89 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MARIENBERG

Verdivurdert til

10 500 000

-	10 500 000	41 016
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	256 m²	32 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 029 m²	
Byggeår					1985	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sverdrups vei 19				26.03.2025	14 200 000	**15 600 000**	0	15 600 000	**53 608**
	291 m²	1924	1 204 m²	4 sov						
2	Sverdrups vei 14				04.04.2024	10 970 000	**10 970 000**	0	10 970 000	**44 959**
	244 m²	1937	999 m²	3 sov						
3	Sverdrups vei 16				29.03.2025	14 950 000	**14 525 000**	0	14 525 000	**34 176**
	425 m²	1947	1 036 m²	7 sov						

Romslig enebolig med særdeles attraktiv beliggenhet på toppen av Steinberget. Boligen ligger svært skjermet til i et attraktivt og familievennlig område. Tomten er på 1029m² og har gode solforhold fra tidlig morgen til kveld.

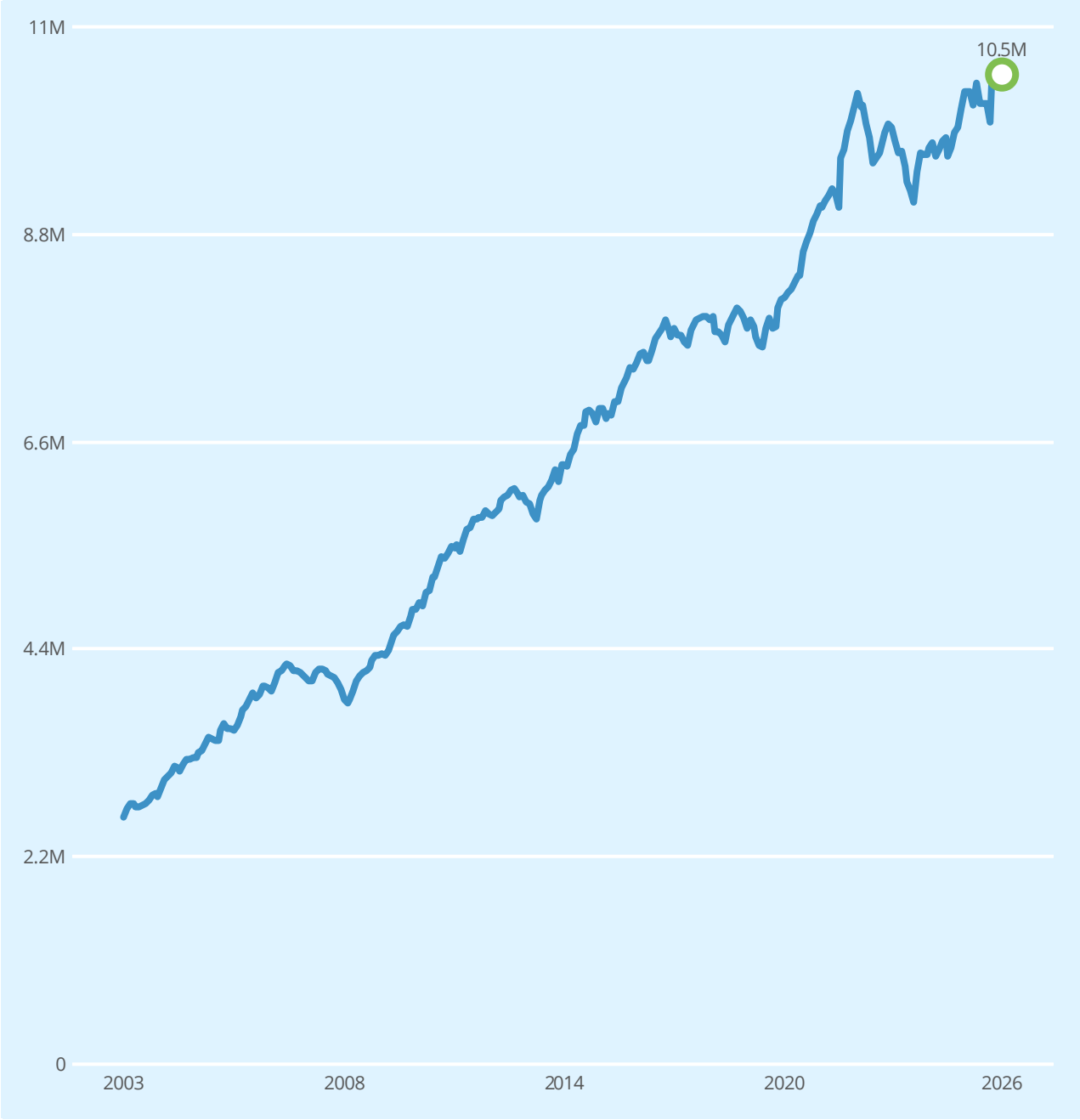
Boligen er på 256m² pluss dobbelgarasje på 32m². Boligen fremstår som innholdsrik og holder i hovedsak en standard fra byggeår 1985.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 7020 TRONDHEIM nå

4
eneboliger til salgs

13.5M
13.1M
12.7M
12 415 000 Prisantydning i snitt
11.9M
11.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Eneboliger solgt i 7020 TRONDHEIM siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

9.3M
9.1M
8 913 000 Prisantydning i snitt
8 776 000 Salgspris i snitt
8.5M

Solgt i snitt i løpet av
164
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

43 353 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
41 016 Borchgrevinks vei 6 Totalpris 10 500 000
40 553 Midtbyen bydel i snitt siste 9 mnd

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Borchgrevinks vei 4B, 7020 TRONDHEIM
Kommune:	Trondheim

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
421	87	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Dette er et nabovarsel i forbindelse med søknad om oppføring av en ny enebolig i Borchgrevinks vei 4B, gnr/bnr 421/87, se vedlagt følgebrev

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	Endret reguleringsplan for Marienberg Gård», R285b, stadfestet 23.08.1976

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Monica Gulbrandsen
E-post:	monica.gulbrandsen@ppmprosjekt.no
Telefon:	91362875

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	PPM PROSJEKT TRONDHEIM AS
Organisasjonsnummer:	921882440
Telefon:	91362875
E-post:	monica.gulbrandsen@ppmprosjekt.no
Postadresse:	Munkegata 66E, 7011 TRONDHEIM

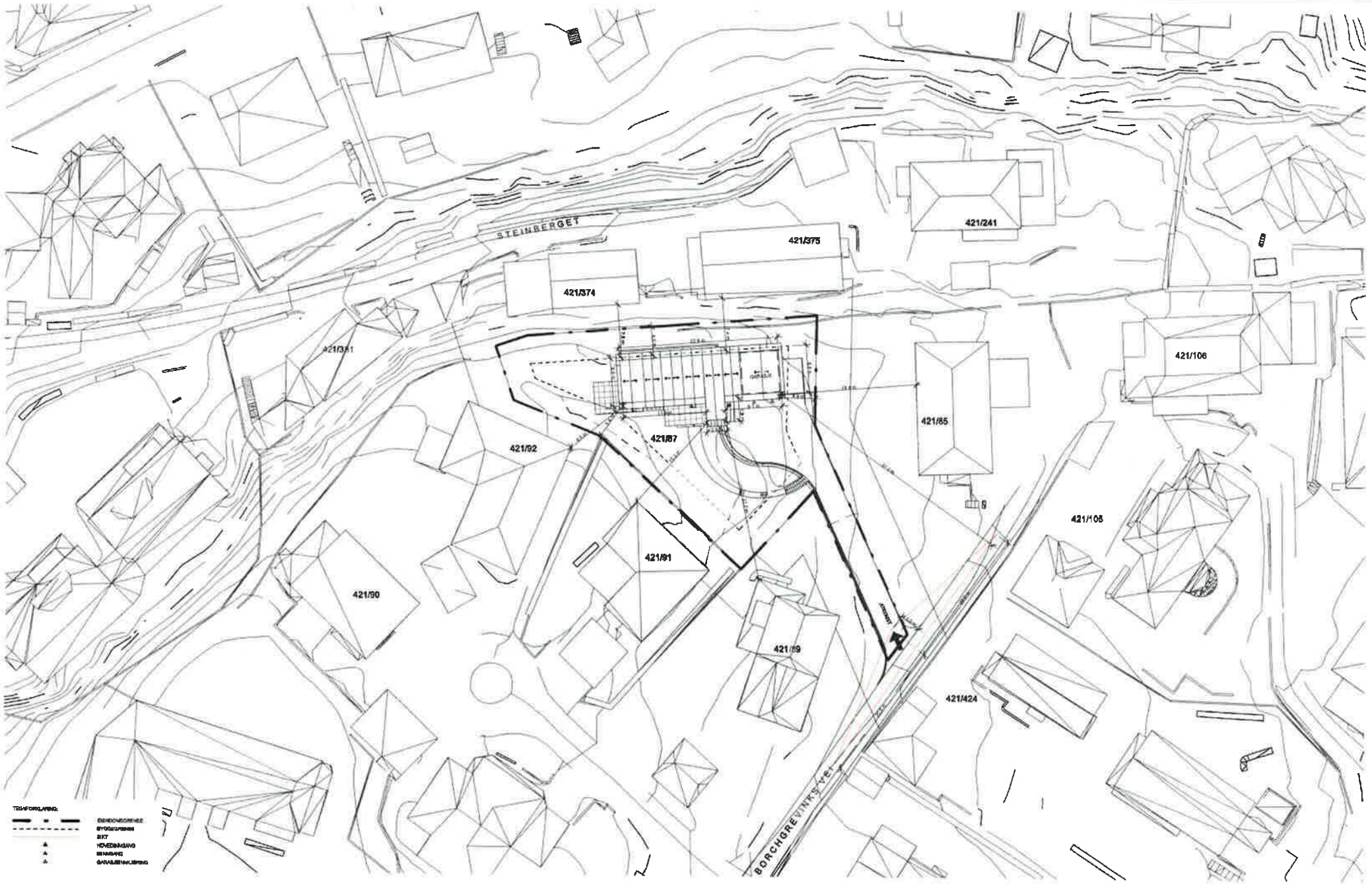
Nabovarselet er signert av

MONICA GULBRANDSEN på vegne av PPM PROSJEKT TRONDHEIM AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

A-19-001 - Situasjonsplan.pdf
A-19-002 - Landskapsplan.pdf
Følgebrev nabovarsel.pdf
A-13-001 - Fasader Nord og Øst.pdf
A-13-002 - Fasader Sør og Vest.pdf
A-12-001 - Snitt.pdf
Illustrasjoner.pdf



Ansvarlig søker: Snøhetta Snøhetta Oslo AS v/ Gaute Simonsen Akershusstranda 21, Skur 39 N-0150 Oslo, Norway	Prosjekt: Borchgrevinks vei 4B Gnr 421 / Bnr 87 Borchgrevinks vei 4b 7020 Trondheim	Tiltakshaver: Thomas og Cecilie Seltzer Thora Storms vei 4A, 7020 Trondheim	N	Prosjekt nr: 2026 560 Dato: 30.06.2025 Rev. Dato:	Tegn: HLS Kontr: JO Målestokk: 1:500 Format: A3	Tittel: Situasjonsplan	Fase: Rammesøknad Tegningsnummer: 01-A-19-001	Vedleggsnr.: Rev.	



TEGNFORKLARING:

- EIENDOMSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- EKS KOTER
- NYE KOTER
- C+ 112 PUNKTHØYDER
- EKS TRE
- NYTT TRE
- MUR
- TAKUTSTIKK
- STAUDEFELT
- BUSKFELT

nøhetta
Snøhetta Oslo AS
Akershusstrønda 21, Skur 39
N-0150 Oslo, Norway

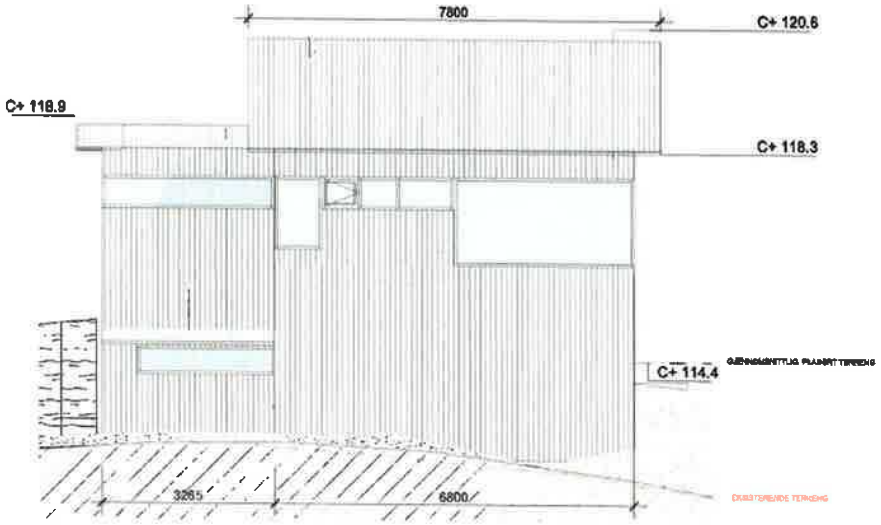
Prosjekt: Borchgrevinks vei 4B
Borchgreviks vei 4b
7020 Trondheim

Tiltakshaver: Thomas og Cecilie Seltzer
Thora Storms vei 4A, 7020 Trondheim

N

Prosjektnr.	Tegnet:	Kontrollert:	Tittel:
2025 550	HLS	NMS	Landskapsplan
Dato:	Rev. Dato:	Målestokk:	Format:

Fase: Rammesøknad
Tegningsnr.:
Vedlegg nr.:
Rev.



Fasade Øst
1 : 100

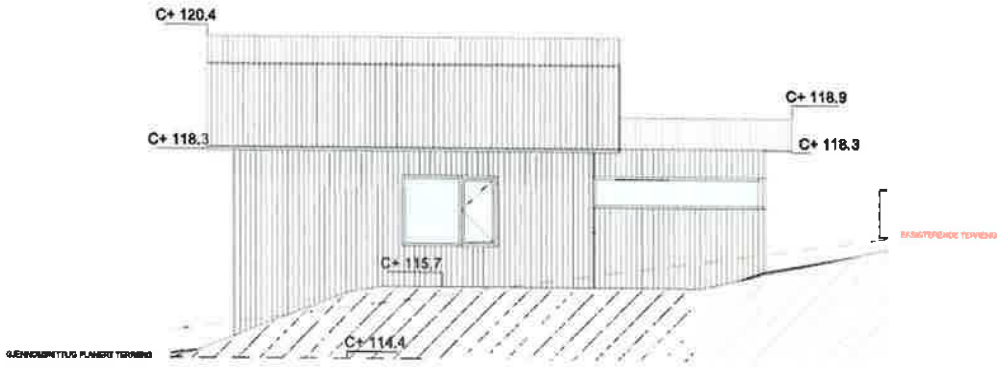


Fasade Nord
1 : 100

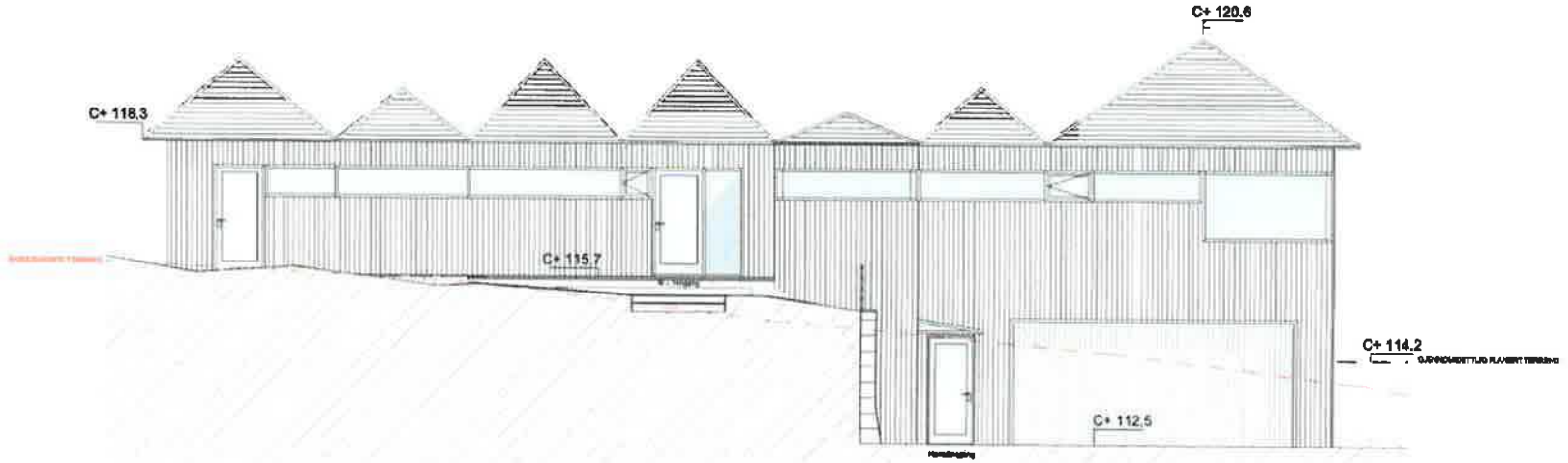
Ansvarlig søker: Snøhetta Snøhetta Oslo AS v/ Gaute Simonsen Akershusstranda 21, Bkur 39 N-0150 Oslo, Norway	Prosjekt: Borchgrevinks vei 4B Gnr 421 / Bnr 87 Borchgrevika vei 4b 7020 Trondheim	Tiltakshaver: Thomas og Cecilie Seltzer Thora Storms vei 4A, 7020 Trondheim		Prosjekt nr: 2025 550		Tegn: GS	Kontr: NMS	Tittel: Fasader Nord og Øst	Fase: Rammesøknad
				Dato: 30.06.2025	Rev. Dato:	Målestokk: 1:100	Format: A3		Tegningsnummer: 00-A-45-101

Vedleggsnr.:

Rev.

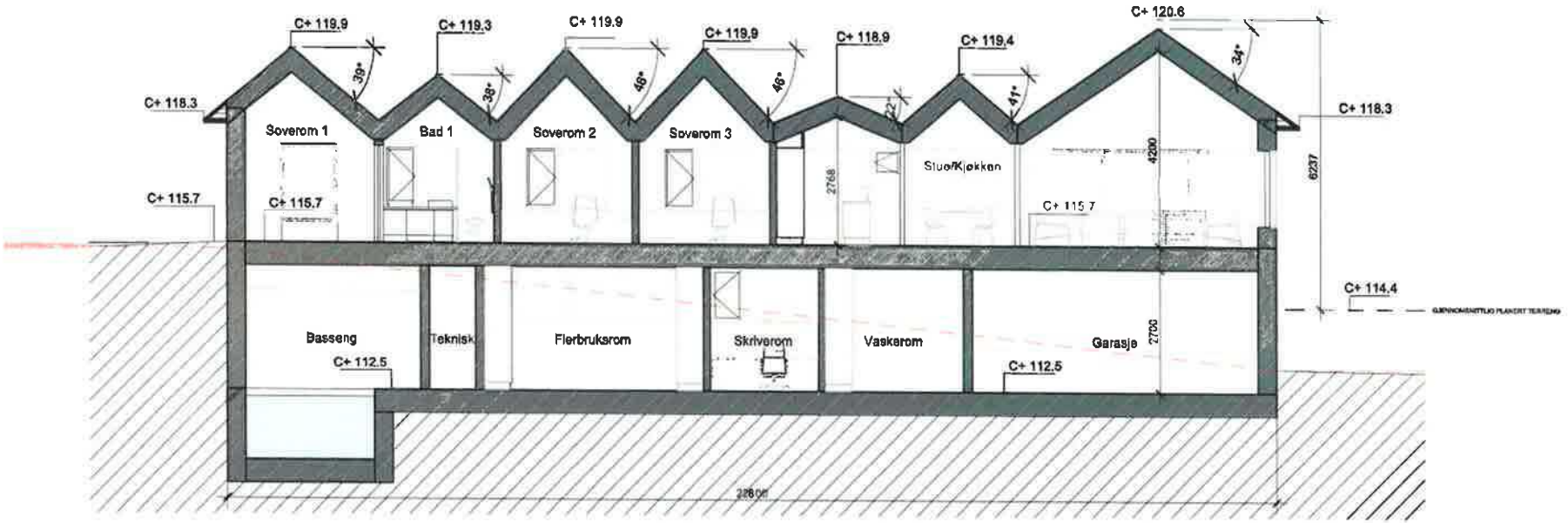


Fasade Vest
1 : 100

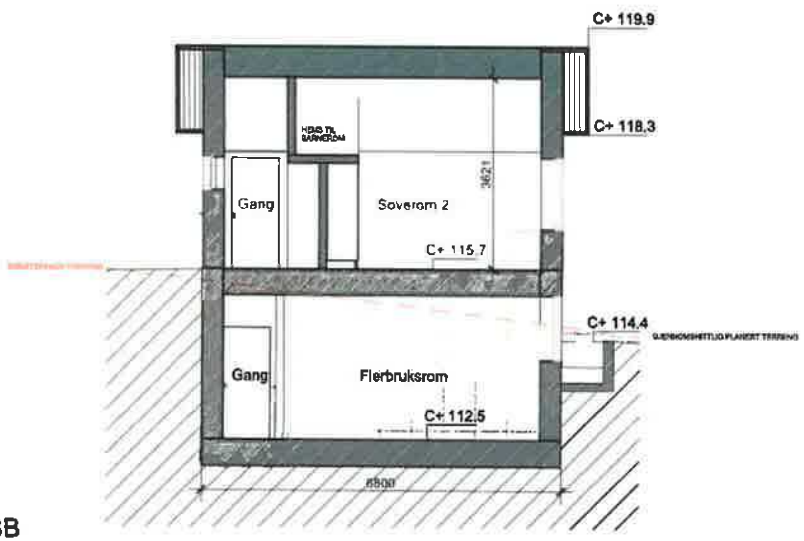


Fasade Sør
1 : 100

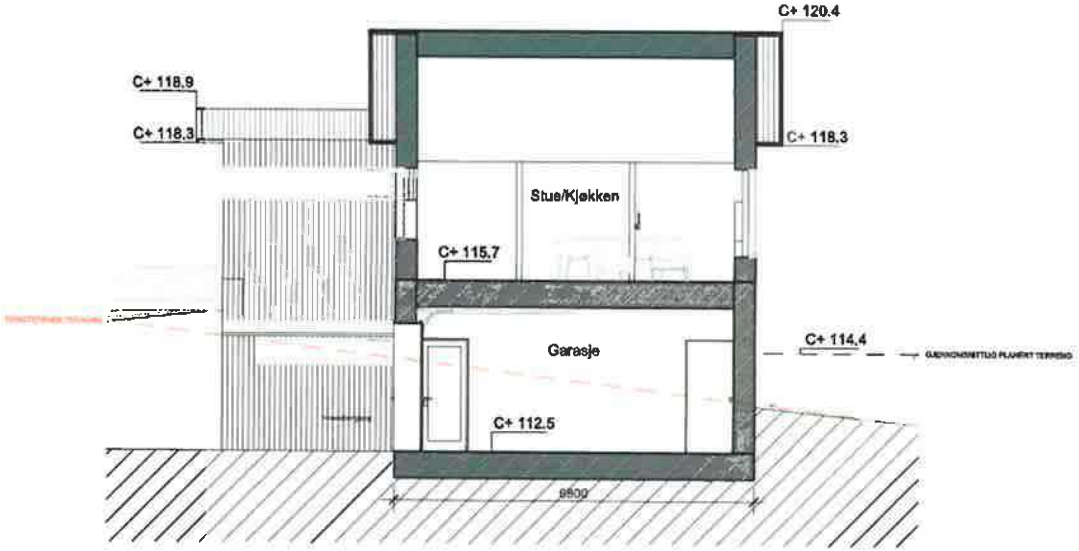
Ansvarlig søker: Snøhetta Snøhetta Oslo AS v/ Gaute Simonsen Akershusstranda 21, Skur 36 N-0150 Oslo, Norway	Prosjekt: Borchgrevinks vei 4B Gnr 421 / Bnr 87 Borchgrevika vei 4b 7020 Trondheim	Tiltakshaver: Thomas og Cecilie Seltzer Thora Storms vei 4A, 7020 Trondheim		Prosjekt nr: 2025 560		Tegn: GS	Kontr: NMS	Tittel: Fasader Sør og Vest	Fase: Rammesøknad
				Dato: 30.09.2025	Rev. Dato:	Målestokk: 1:100	Format: A3		Tegningsnummer: 00-A-45-102
									Vedleggsnr.:
									Rev.



AA



BB



CC

Ansvarlig søker: Snøhetta Oslo AS v/ Geute Simonsen, Akershusstranda 21, Skur 39, N-0150 Oslo, Norway	Prosjekt: Borchgrevinks vei 4B, Gnr 421 / Bnr 87, Borchgreviks vei 4b, 7020 Trondheim	Tiltakshaver: Thomas og Cecilie Seltzer, Thora Storms vei 4A, 7020 Trondheim		Prosjekt nr: 2025 650	Tegn: GS	Kontr: NMS	Tittel: Snitt	Fase: Rammesøknad	Vedleggsnr.:
				Dato: 30.06.2025	Rev. Dato:	Målestokk: 1:100	Format: A3	Tegningsnummer: 00-A-40-001	Rev.

PPM
Prosjekt

Til Naboer og gjenboere
til Borchgrevinks vei 4B

Trondheim 01.07.2025

Følgebrev nabovarsel Borchgrevinks vei 4B

Dette er et nabovarsel i forbindelse med søknad om oppføring av en ny enebolig i Borchgrevinks vei 4B, gnr/bnr 421/87 i Trondheim.

Tiltaket gjelder en frittliggende enebolig over to plan, hvorav én etasje ligger som sokkeletasje, tilpasset terrengfallet på tomten. Sokkeletasjen inneholder hovedinngang, garasje, bod, teknisk rom og sekundære funksjoner, mens hovedoppholdsrom som kjøkken, stue og soverom er lagt til 1. etasje. Boligen får intern trapp mellom etasjene.

Bebygd areal (BYA) for tiltaket er ca. **167 m²**
Bruksareal (BRA) er ca. **275 m²**
Maks mønehøyde er ca. **6,3 meter** målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
Gesimshøyde og mønehøyde er innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser.

Bygget plasseres i øvre del av tomten, med adkomst via opparbeidet atkomstvei fra sør. Terrenget tilpasses forsiktig rundt bygget, og det er planlagt støttemur og tilpasninger mot eksisterende høydeforskjeller.

Bygget vil få en enkel og moderne materialpalett, med utvendig trekledning og taktekking i et robust materiale tilpasset klimaet. Endelig materialvalg avklares senere i prosjekteringen, men vil være i tråd med gjeldende bestemmelser og god byggeskikk.

Byggets utforming og skala er tilpasset eksisterende bebyggelse i området, og tiltaket holder seg innenfor regulert byggegrense. Utforming og plassering sikrer hensyn til sol, utsikt og naboers innsyn.

Vi håper at denne redegjørelse og vedlagte tegninger og illustrasjoner gir en tilstrekkelig for forståelsen av tiltaket. Ta kontakt med ansvarlig søker på epost dersom dere har spørsmål.

Dersom du som nabo/gjenboer har merknader til søknaden, må disse sendes til ansvarlig søker. Lovpålagt frist for nabomerknader er 2 uker, men på grunn av ferietid utvider vi merknadsfristen til 3 uker. Eventuelle nabomerknader sendes enten om *svar på nabovarsel* via Altinn, eller til ansvarlig søker på epost monica.gulbrandsen@ppmprosjekt.no innen 22.07.25.

Vennlig hilsen
PPM Prosjekt Trondheim AS



Monica Gulbrandsen
Ansvarlig søker

Vedlegg:
Situasjonsplan
Landskapsplan
Snitt
Fasader
Illustrasjoner

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

SAK NR.: B 551/84

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Jan Kaare Tapper
Solvangen 173

7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Borchgrevinks v. 6
BYGGHERRE	Jan Kaare Tapper
BYGGEARBEIDETS ART	Enebolig

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 10.4.1984
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. 10.4.84
Arbeidet er besiktiget 21.5.85
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☒ for nevnte: bygg
☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll 22.5.85

P. Pedersen

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

86 | TC

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Borchgrevinks v.6		den 10.4.84	Sak nr. B 551/84

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

Søknad om byggetillatelse for enebolig mottatt 2.2.84 fra Lien og Risan Arkitektkontor A/S på vegne av Jan Kaare Tapper.
Boligen får en grunnflate på 140 m2 og bygges i en etasje og sokkel/kjeller.
Huset er to-delt og delene har et halvplan forskytning i forhold til hverandre.
Huset har fått en karakteristisk og spesiell utforming med motiver som nok vil våre fremmede for området men som vurderes som berikende for området som helhet.

Vedtak.

Huset godkjennes plassert som tegnet på sit.planen.
Skulle det oppstå konflikter med off.ledninger o.l. må disse løses av søkeren.
Den viste garasjeplassering godkjennes under forutsetning av at det fremlegges erklæring fra berørt nabo med tillatelse til å bygge i nabogrense når det blir aktuelt å søke om byggetillatelse for den.
Det forutsettes at huset oppføres i overenstemmelse med kravene i gjeldende forskrifter, bl.a. skal alle våte rom luftes over tak. Pipe med ildsteder skal ha forskriftsmessig avstand til treverk og alle rom for varig opphold skal ha adgang til rømningsveier som angitt i byggeforskriftenes kap. 55:511.
Statiske beregninger i to eksemplarer skal sendes byggesakskontoret.
Før byggetillatelse blir gitt skal det innbetales tilknytningsavgift for off. ledninger til Trondheim kommune etter gjeldende satser.
Utstikking av huset skal rekvireres ved byggesakskontoret og høyde på topp grunnmur skal fastlegges at bygningskontrollør i samråd med byggherre/anmelder etter at huset er stukket ut i marken.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

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

SAK NR.: B 551/84

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Jan Kaare Tapper
Solvangen 173

7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE

GJENPART

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

BYGGESTED	Borchgrevinks v. 6
BYGGHERRE	Jan Kaare Tapper
BYGGEARBEIDETS ART	Enebolig

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

i møte den 10.4.1984

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

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

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

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

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

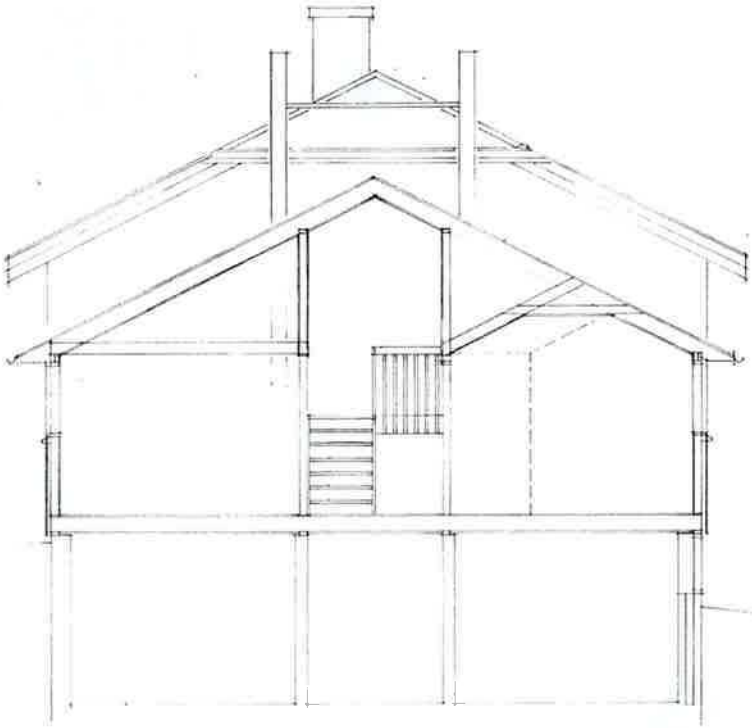
	Inspisert den	Bygningskontrollørens underskrift
1		
2		
3		
4		
5		

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

den 18.09.84

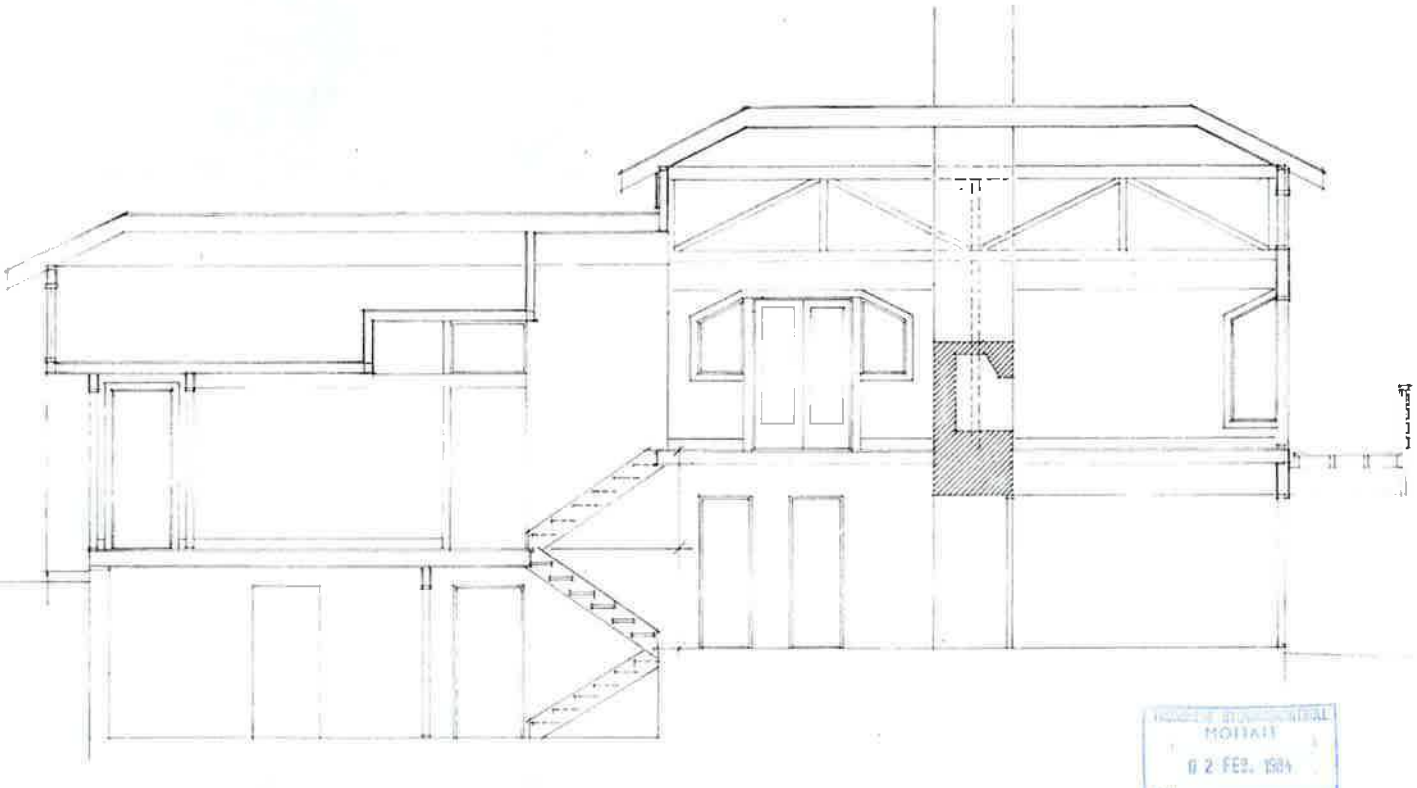
Bygningssjef

Tor Nicolaysen



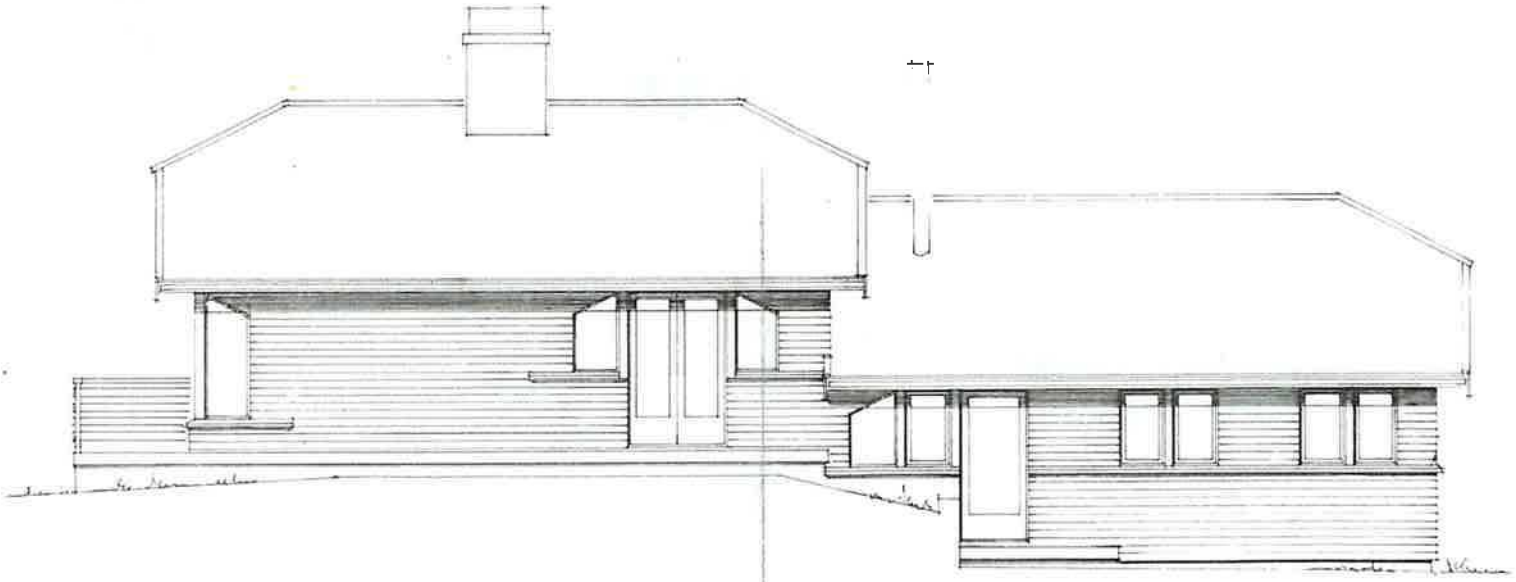
MOTTATT
02 FEB. 19[illegible]
J.NR.
LØP. NR.

MÅL 1/50	RETTET F E D C B A		ARKITEKTER MNA LIEN og RIS TLF 29170 DRONNINGENS GT 7000 TRONDHEIM
TEGN 30184 (måned)			
FAM TAPPER	ENEBOLIG	SNITT	8334-03



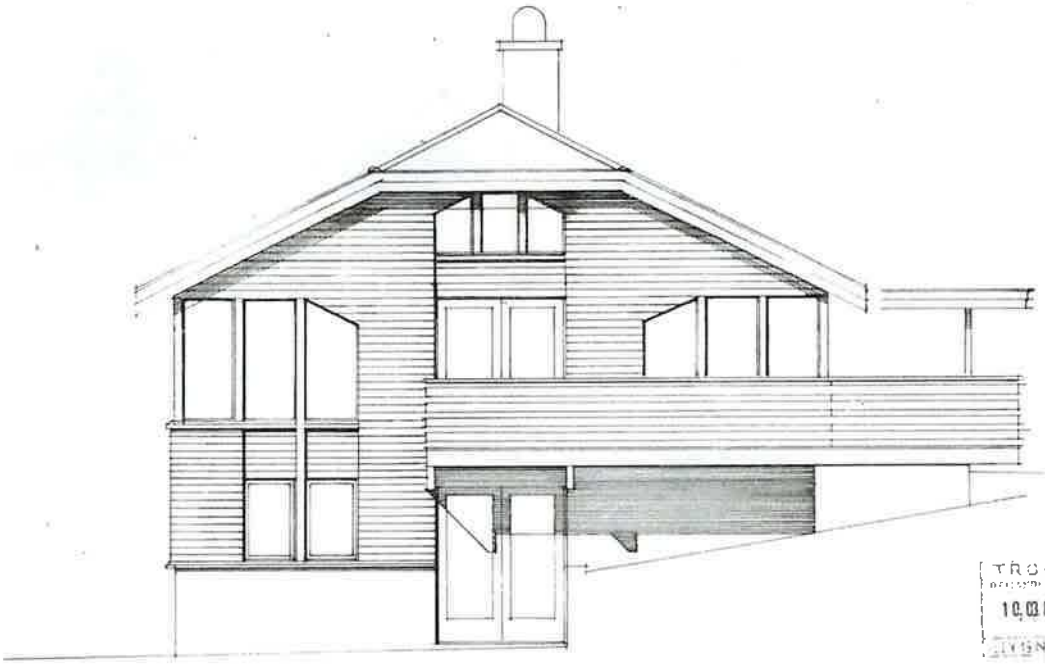
MOTTATT
02 FEB. 1984

| MÅL 1:50 | RETTET | | |



MOTTATT
02 FEB. 1984
JNR.
ARK.NR.

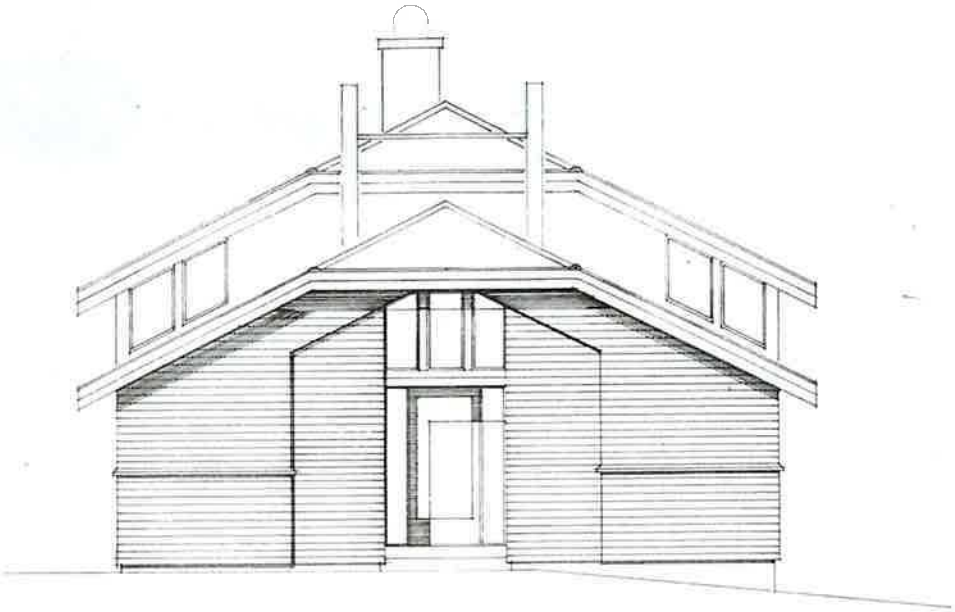
MÅL 1/50	RETTET F E D C B A		LIEN og RIS
TEGN 30184 Amerland			
FAM TAPPER	ENEBOLIG	FASADE MOT VEST	8334-08



TRONDHEIM
10.03.84-0055.1
BYGNINGSRÅD

MOTTATT
02 FEB. 1984
JNR.
ARK. FA

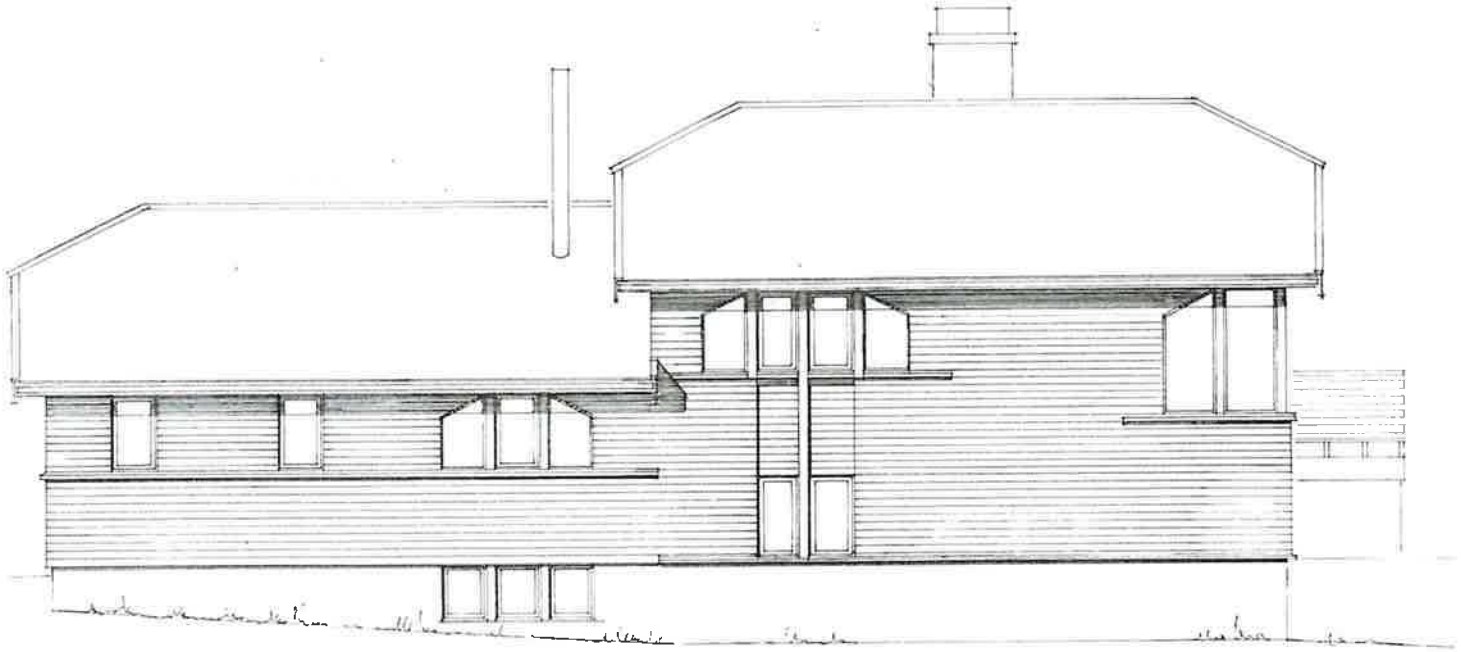
MÅL 1/50	RETTET			ARKITEKTER MNAL LIEN og RIS TLF 29 170 DRONNINGENS GT 7000 TRONDHEIM
TEGN. 30.1.84 Kristiansen	F E D C B A			
FAM TAPPER	ENEBOLIG	FASADE MOT NORD	8334-07	



TRONDHEIM
10.02.84 00551
BYGNINGSRÅD

MOTTATT
02 FEB. 1984

MÅL 1/50	RETTET F E D C B A		ARKITEKTER MNA LIEN og RIS. Tlf 29 170 DRONNINGENS GT 7000 TRONDHEIM
TEGN 30.1.84 Kristiansen			
FAM TAPPER	ENEBOLIG	FASADE MOT SYD	8334 - 05



MOTTATT
02 FEB 1984
JNR.
ARK. NR.

MÅL 1/50			ARKITEKTER MNAL LIEN og RIS. TLF 29 170 DRONNINGENS GT
TEGN. 30.184 Thorsen	RETTET F E D C B A		
FAM TAPPER	ENEBOLIG	FASADE MOT ØST	8334 06

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

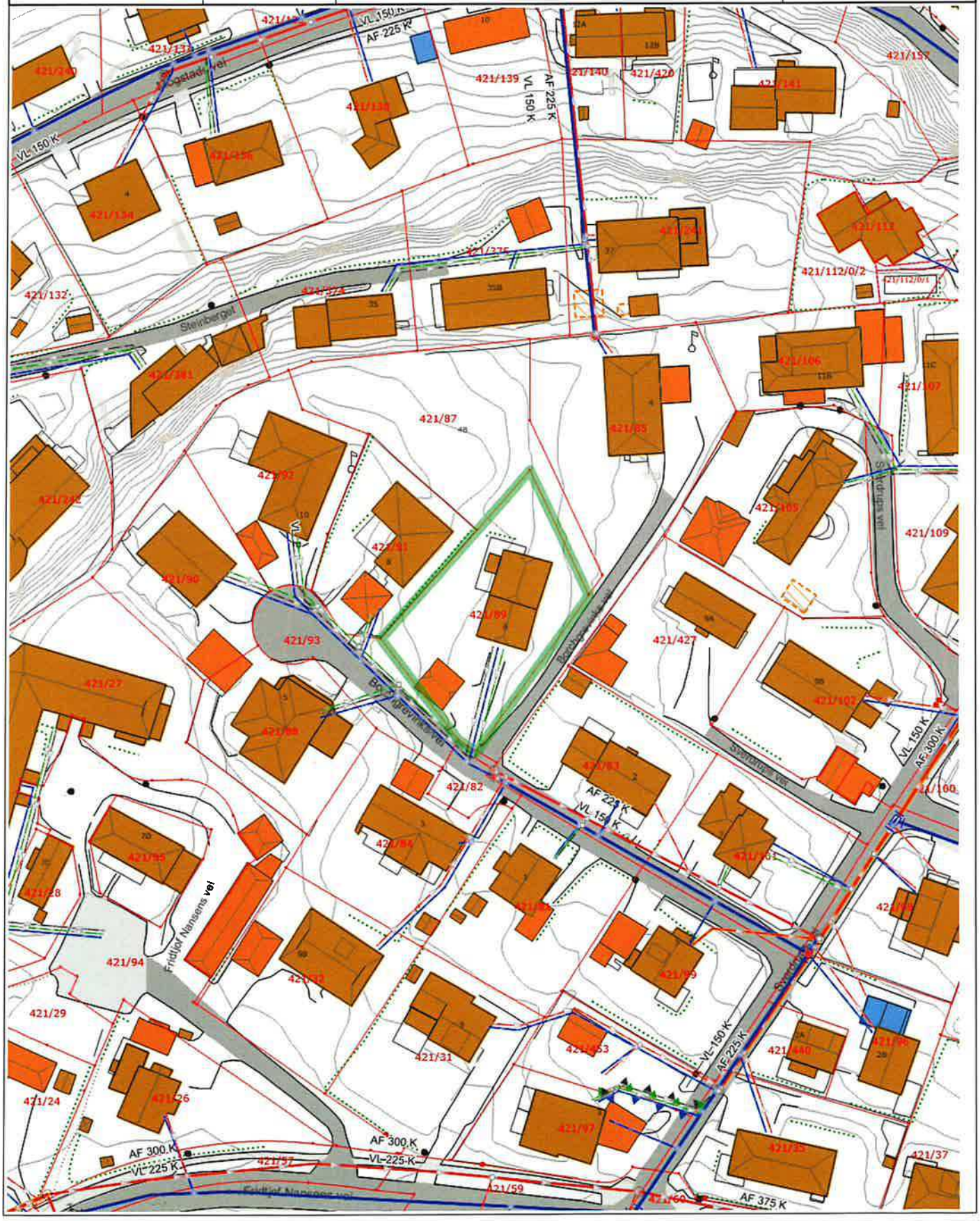
Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

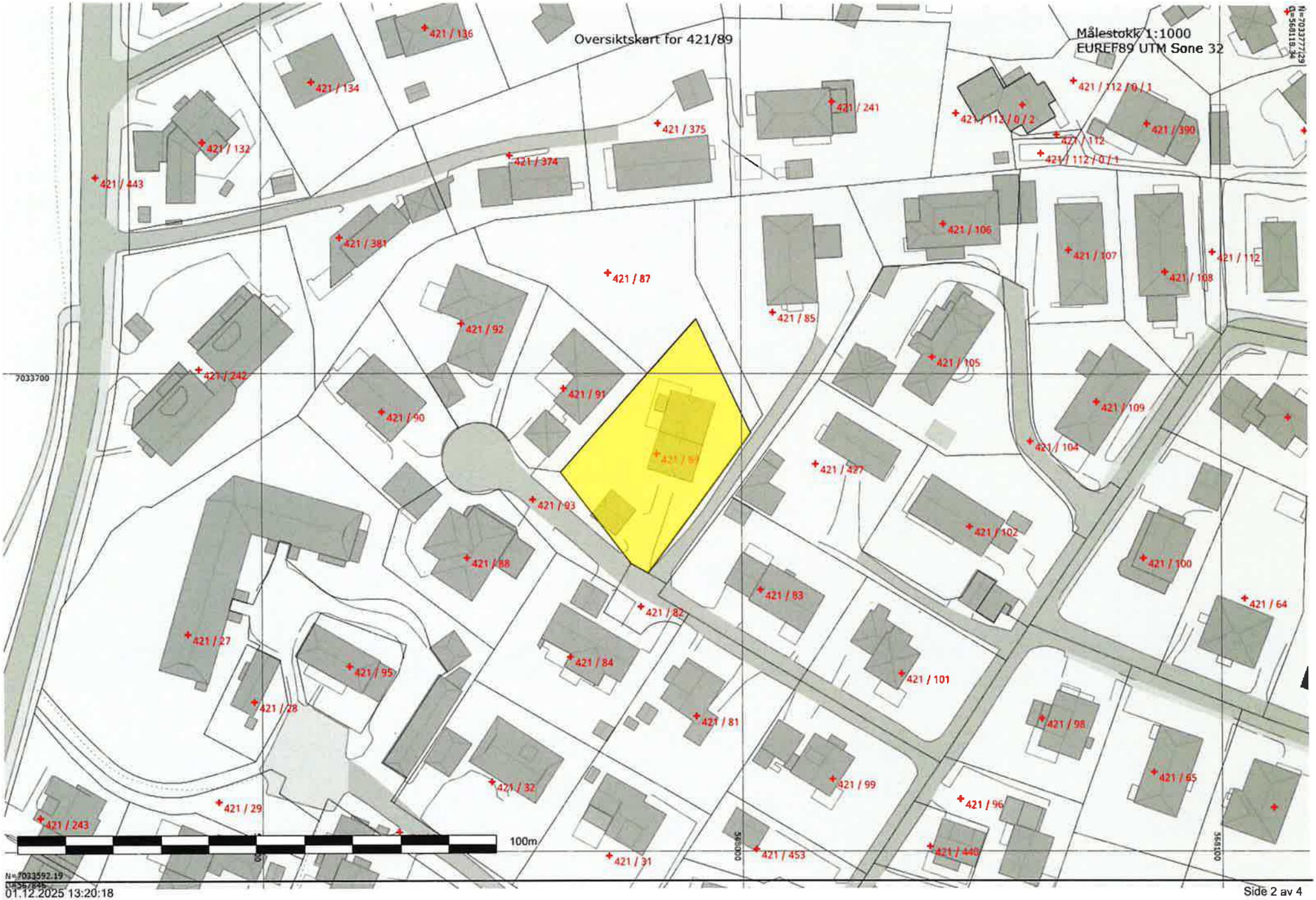
Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 89	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borchgrevinks vei 6 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

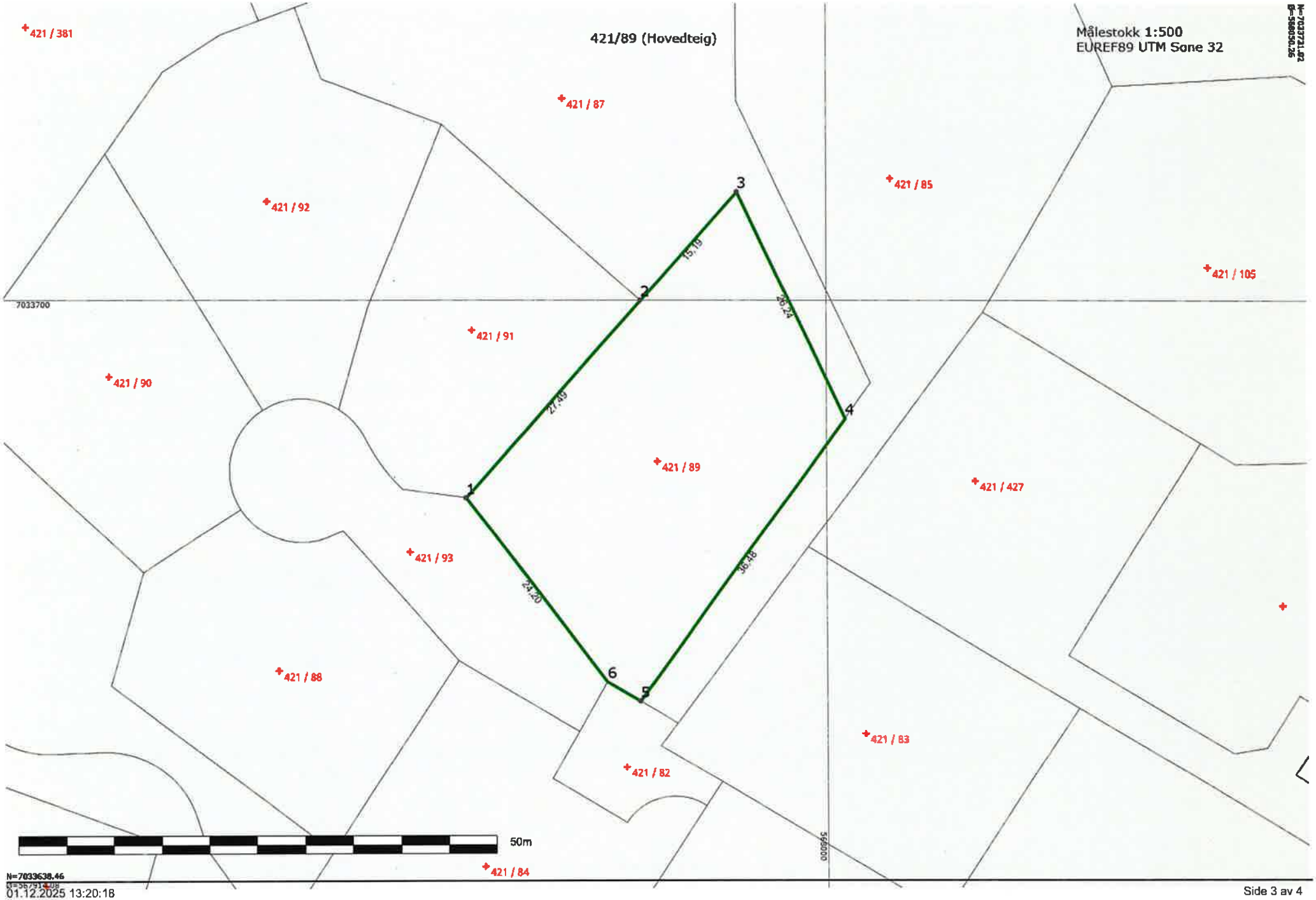
Målestokk
1:1000

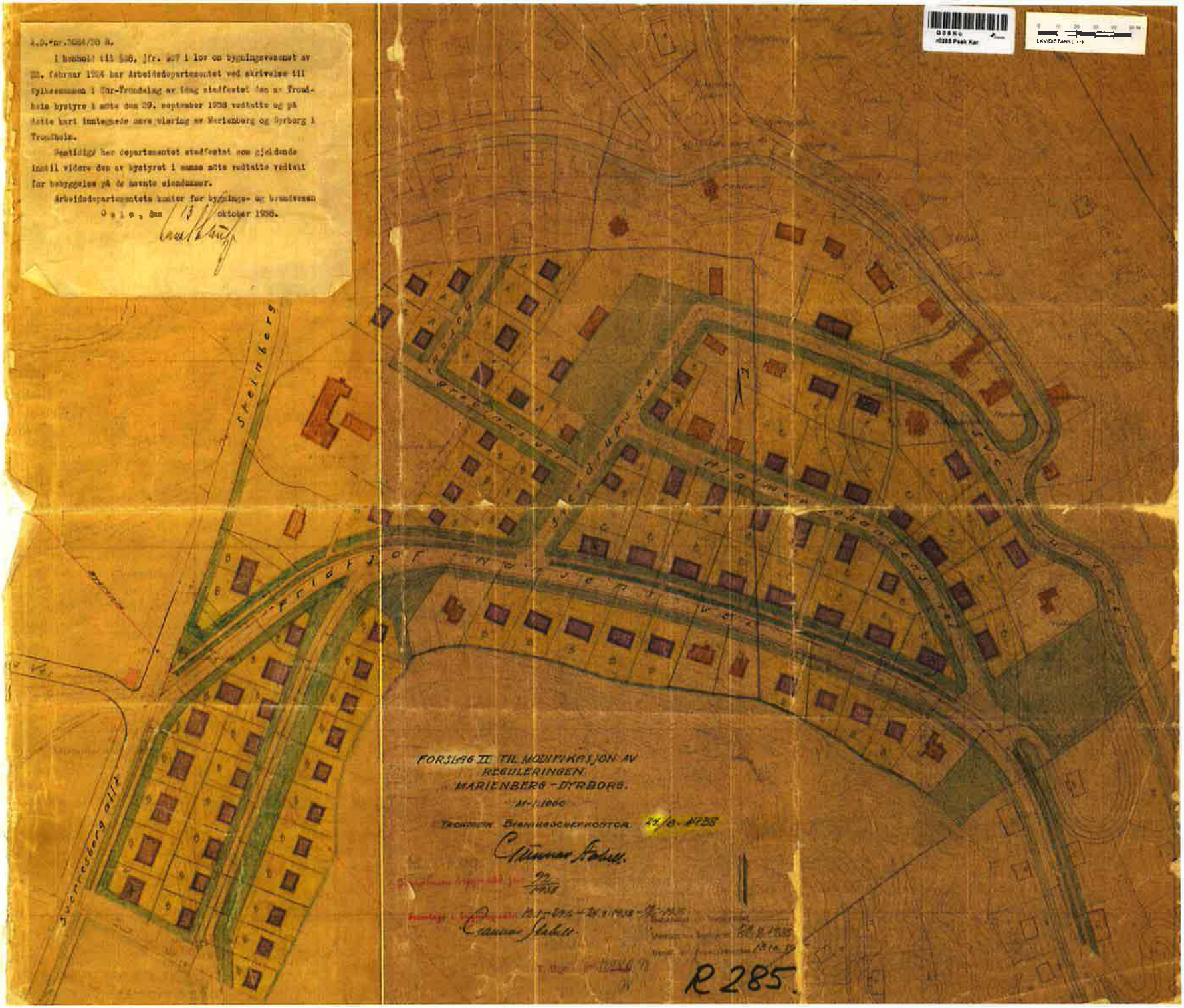


Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Steingjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Sti
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom


Oversiktskart for 421/89
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7033777.29
Ø=560118.34
421 / 136
421 / 134
421 / 132
421 / 443
421 / 375
421 / 374
421 / 241
421 / 112 / 0 / 2
421 / 112 / 0 / 1
421 / 390
421 / 112
421 / 112 / 0 / 1
421 / 381
421 / 87
421 / 106
421 / 107
421 / 108
421 / 112
421 / 85
421 / 92
421 / 242
421 / 91
421 / 90
421 / 105
421 / 109
421 / 104
421 / 427
421 / 93
421 / 102
421 / 88
421 / 100
421 / 83
421 / 64
421 / 82
421 / 27
421 / 84
421 / 95
421 / 101
421 / 28
421 / 81
421 / 98
421 / 99
421 / 65
421 / 32
421 / 29
421 / 96
421 / 243
421 / 453
421 / 440
421 / 31
7033700
7033600
7033500
100m
N=7033592.19
01.12.2025 13:20:18


421/89 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7033721.92
Ø=586050.25
421 / 381
421 / 87
421 / 92
421 / 85
421 / 105
421 / 91
421 / 90
421 / 89
421 / 427
421 / 93
421 / 88
421 / 83
421 / 82
421 / 84
7033700
556000
1
2
3
4
5
6
15.19
26.24
27.49
36.48
24.20
50m
N=7033638.46
Ø=567914.08
01.12.2025 13:20:18


A.D.'nr.1684/38 B.
I henhold til §§6, jfr. §7 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Arbeidsdepartementet ved skrivelse til fylkesmannen i Sør-Trøndelag av idag stadfestet den av Trondheim bystyre i møte den 29. september 1938 vedtatte og på dette kart inntegnede nye vikling av Marienborg og Dyrborg i Trondheim.
Samtidig har departementet stadfestet som gjeldende inntil videre den av bystyret i samme møte vedtatte vedtekt for bebyggelse på de nevnte eiendommer.
Arbeidsdepartementets kontor for bygnings- og brannvesen
Oslo, den 13 oktober 1938.
Skeinberg
Dyrborg
FORSLAG II TIL MODIFIKASJON AV REGULERINGEN MARIENBERG - DYRBORG.
1:1000
TRONDHEIM BRANNVESENETS KONTOR 24/8 1938
Sverresborg allé
R285.

R 285, st.f: 13.10.38

For området skal foruten de nuværende bygningsvedtekter for Trondheim by og bymark § 23, 4de sone, med de i §§ 114 og 115 anførte særbestemmelser for trebygninger gjelde følgende bestemmelser :

Tomtedelingen og husenes störrelse og plasering skal i det vesentlige følge den vedtatte plan, såfremt bygningsrådet ikke finner å kunne tillate undtagelser herfra.

På tomtene merket A tillates bare opført våningshus med 1 leilighet.

På tomtene merket B tillates våningshus med inntil 2 leiligheter.

På tomtene merket C tillates våningshus med inntil 4 leiligheter.

På de med × merkede tomter kan butikker innpasses i husene.

Garasjer kan kun anlegges der hvor bygningsrådet finner å kunne tillate det. De skal fortrinsvis anordnes i eller i umiddelbar tilslutning til våningshusene.

Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate undtagelser.

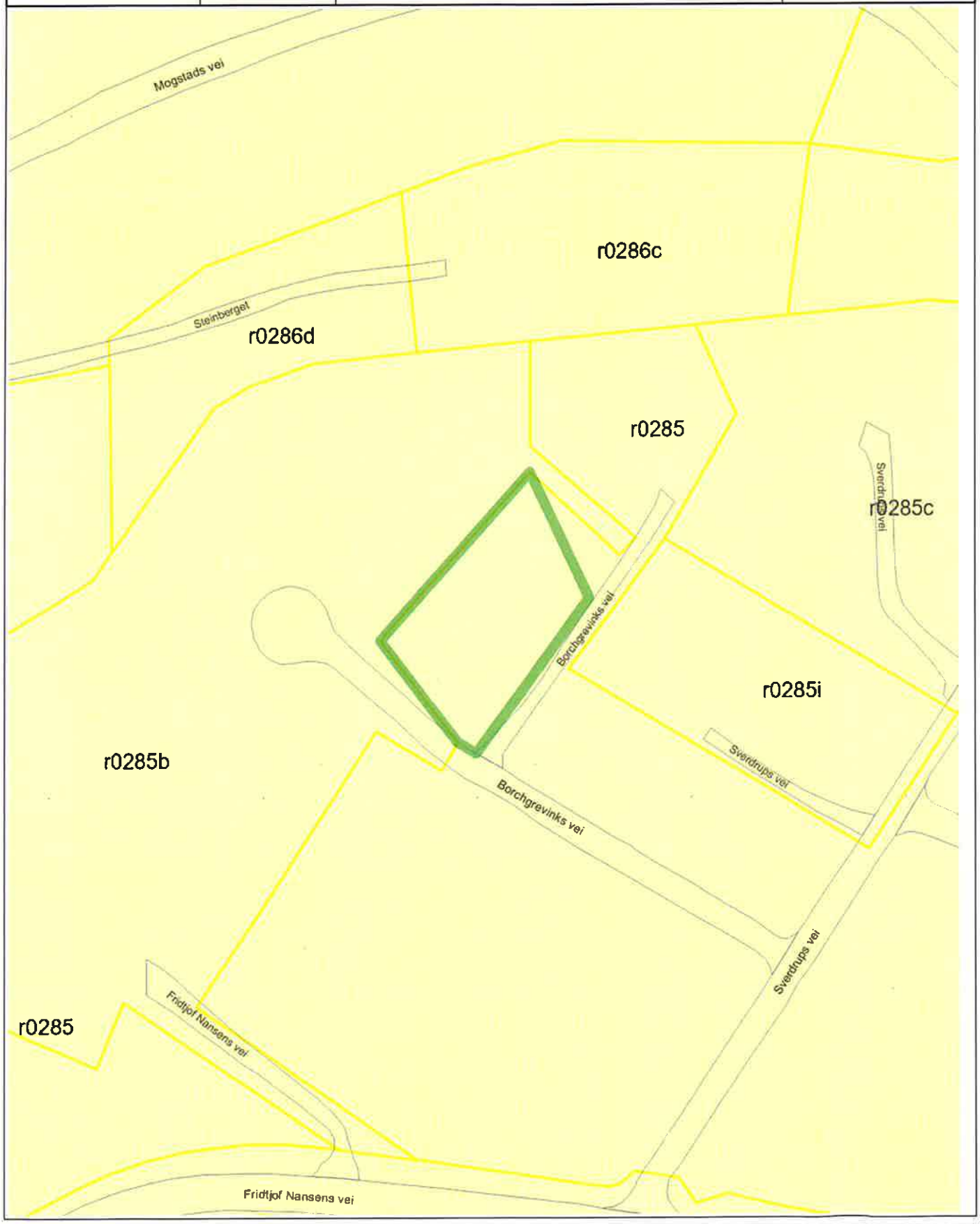
Taktekningen bestemmes av bygningsrådet.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 89	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borchgrevinks vei 6 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 89	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borchgrevinks vei 6 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

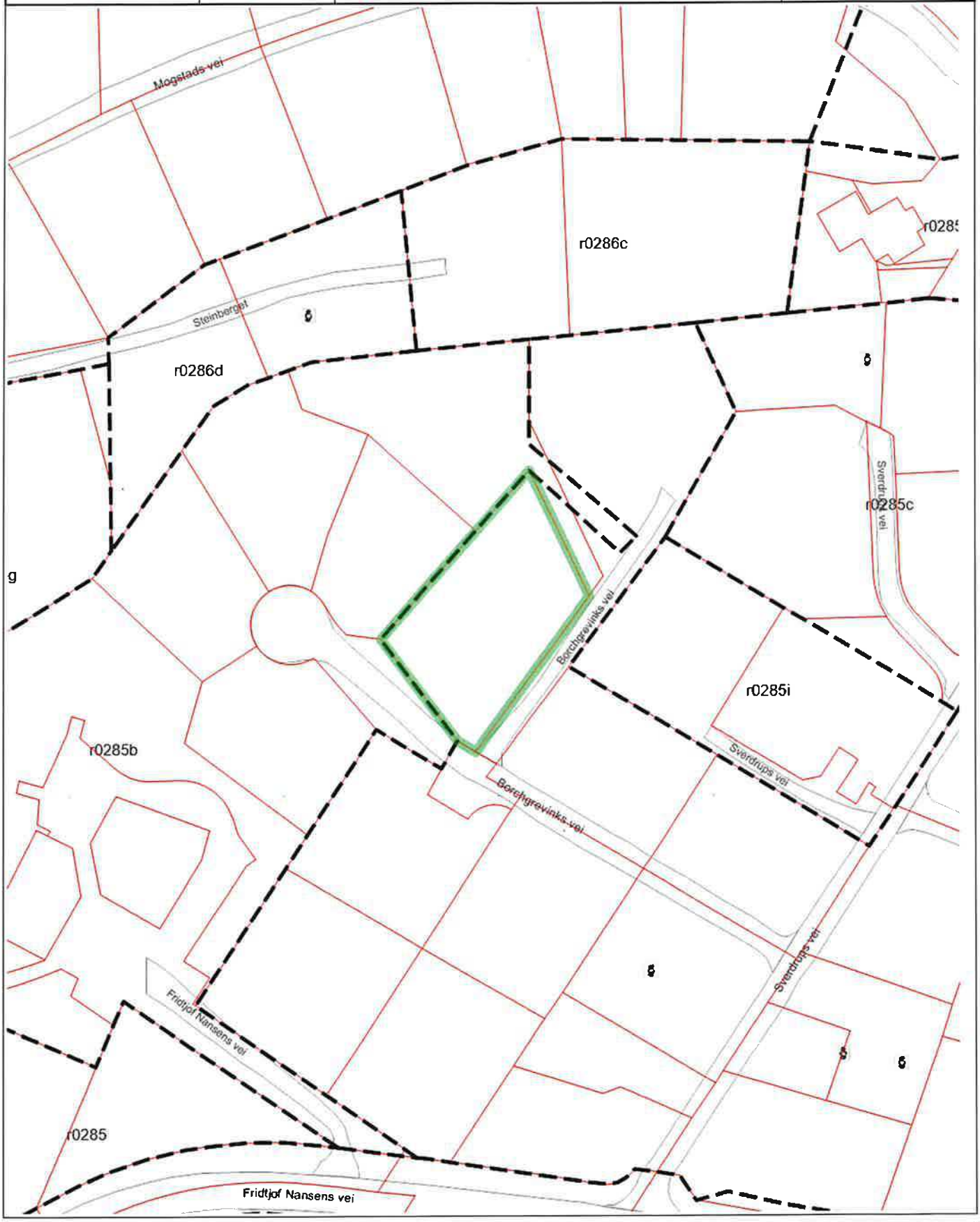
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Byggegrense - marka
- Jernbane - på bakken
- Fjernveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Grav og urnelund
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Sporveg
- Fjernveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Idrettsanlegg
- LNFR

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 89	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borchgrevinks vei 6 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

RpGrense

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 89	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borchgrevinks vei 6 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring

- Bevaringsområde i reguleringsplan
- Hensynssone kulturmiljø i KPA
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- Freda bygning
- Freda kulturminner
- Sikringssoner -grenser

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

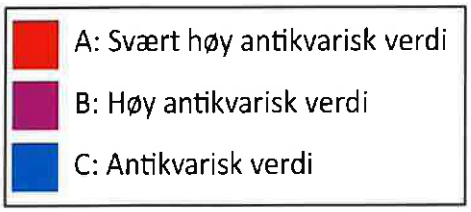
Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
  Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

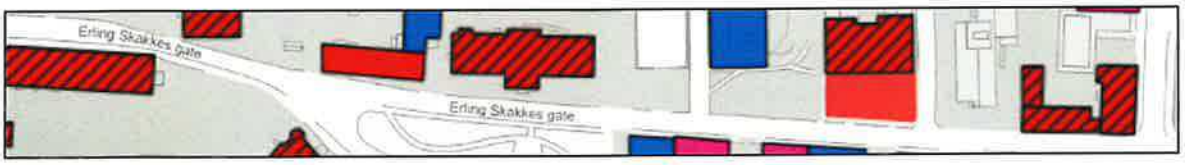
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

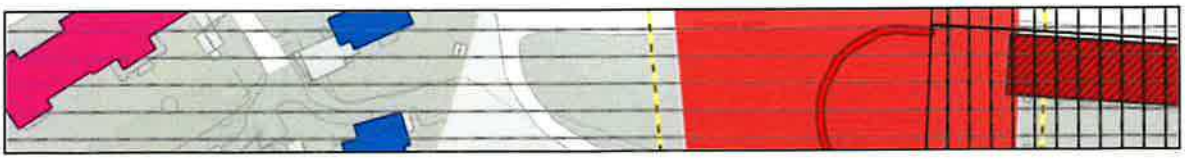
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet "Freda kulturminner".

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

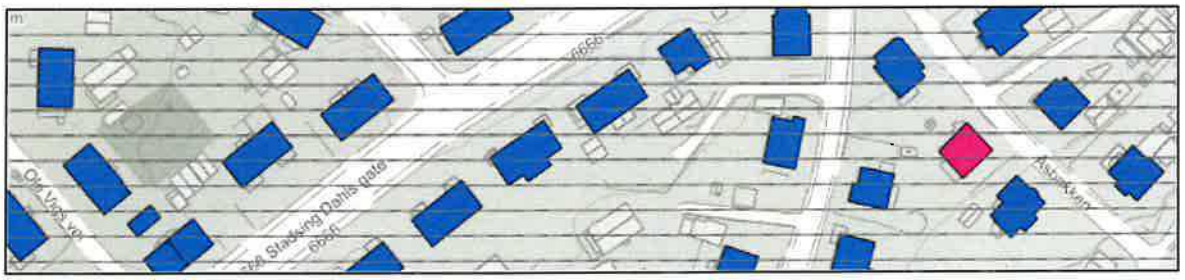
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.
Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og "popup" med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Dagbok nr. 4765 1960
Stjørdal sorenskriverembete

22/9

Kart- og oppmålingsforretning med skylddeling.

I.E./I.E./Ly. K.P. XXIX side 309.
Oppm.jnr. 8674/60. T.P. XIII " 384.

Lördag den 10. sept. 1960 ble det i samsvar med lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, § 57, med tilleggslov av 20. august 1942 holdt kart- og oppmålingsforretning over 491,2 m² av gnr. 17 bnr. 284 Nyheimsvegen nr. 17.
Parsellen har fått betegnelsen Nyheimsvegen nr. 17a.

Forretningen er rekvirert av hjemmelsinnehavere Ulf Tiller og Bernt Jörgensen v/ Ulf Tiller.
Forretningen bestyrtes av Bygningssjefen og utförtes av tekn. Ivar Espenes.
Kartvitne var Kåre Nordvik.
Ved forretningen mötte hjemmelsinnehavere Ulf Tiller og Bernt Jörgensen. Grensene mot samtlige tilstötende eiendommer var fastlagt ved tidligere kart- og oppmålingsforretninger som ble respektert.

Grensebeskrivelse:

Parsellen ble stukket ut i marken. Grensene måler i meter: Mot nord-nordvest til hovedbruket 25,61, mot öst til reg. kant av Nyheimsvegen i brukket linje 4,12 og 6,81 og bue med R: 8,0 m -13,28, mot syd-sydöst til reg. kant av Hörlocks veg 18,00 og mot vest- syd-vest til Hörlocks veg nr. 3 og 3a tilsammen i rett linje 19,51.

Samlet areal utgjör: 491,2 m².

Koordinatsystemets origo er i Nidaros Domkirkes tårn. Nordretningen faller sammen med x- aksens positive retning.
I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, er i forbindelse med ovenfor beskrevne kart- og oppmålingsforretning av Bygningssjefen og undertegnede skylddelingsmenn holdt skylddeling til fastsettelse av skylden for parsellen.
Grensene er som ovenfor beskrevet. Parsellen er bebygget.
Skylden for den fraskilte del er bestemt til 3 öre.

Hovedbrukets gjenværende skyldmark: 0,03

Vi erklærer å ha utfört skylddelingen etter beste skjönn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.
Tomten ligger i regulert område.

Forretningen sluttet 21/9- 1960.

Arnulv Elsås. L.G. Gjölme.

Kartvitne:
Kåre Nordvik.

I.E.

Skylddelingsmenn:
Inge Johnsen.
Bergsv. Olsberg.

For oppmålingen	Kr.	50,-
" tingl.målebrev	"	20,-
Tilsammen	Kr.	70,-

Bygningssjefen i Stjørdal 21 SEP. 1960

Stemmer med kart- og tekstprotokollen.

Arnulv Elsås

Lgn. 331.

Tinglysningsafgift

Stempel Kr. 85.-

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Borchgrevinks vei 6, 7020 Trondheim
Gnr. 421, Bnr. 89, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251216

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

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

E-post: stig.johansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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