

Velkommen til

Sivert Dahlens veg 14, 7019 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sivert Dahlens veg 14
7019 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 750 000,-
Omkostninger	kr	144 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 894 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 894 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1958
BRA/BRA-i	162 / 162 m²
Soverom	5

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Saip Harmankaya
Eiendomsmegler

+47 455 42 896
saip@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sivert Dahlens veg 14, 7019 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 98, Bnr. 44, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 750 000,-
Omkostninger	kr	144 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 894 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 894 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 910 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 143 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 144 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter er opplyst til kr 1.998,- for april måned og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten er kr 9.121,-

Areal
BRA - i: 162 m²
BRA totalt: 162 m²
TBA: 33 m²
GUA: 165.00 m²
ALH: 3.00 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
5 - Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Oppstillingsplasser på egen tomt. Det foreligger tegninger og tillatelse til å føre opp garasje på tomten men dette er ikke gjort av nåværende eier. Det er etablert elbillader på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 865 m² på eiet tomt. Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1958 ifølge takstmann.

Innhold
Kjellerplan: Bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

1. etasje: Bad, kjøkken, entré, gang/trapperom og stue.

2. etasje: Vaskerom/WC, gang/trapperom, gang/stue, og 3 soverom.

Dette ifølge takstmann.

Standard
Kjeller:
Stue/kjøkken: Gulv med laminat. Vegger med malte overflater og med flis over benker. Himling med malt overflate. Kjøkkeninnredning med slette fronter i laminat/fabrikkmalt utførelse. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/avstengingskran på blandebatteriet. Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

Soverom 1: Gulv med laminat. Vegger med malte overflater. Himling med malt overflate.

Soverom 2: Gulv med laminat. Vegger med malte overflater. Himling med malt overflate.

Bad: Gulv med påstøp med varmekabler og flis. Platekledde vegger med flis. Himling med malt overflate. Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i gulvet. Himling med malt overflate. Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med innfellbare glassvegger. Vegghengt innredning/servantskap med slette fronter i laminat/høyglans utførelse og med helstøpt servantplate. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne. Varmvannsberedere. Vanninntak med hovedkran og vannmåler. Mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i ventil i yttervegg.

1.etasje:
Entré: Støpt gulv med påstøp med flis. Vegger med malte overflater. Himling med malt overflate med downlight.

Gang m/trapp: Gulv med laminat. Vegger med malte overflater. Himling med malt overflate. Det er et lite kott under trappen.

Stue: Gulv med gulvvarme og laminat. Vegger med malte overflater. Himling med malt overflate. Vedovn. Utgang til altan.

Kjøkken: Gulv med laminat. Vegger med malte overflater og med flis over benker. Himling med malt overflate med downlghts. Kjøkkeninnredning med slette fronter i laminat/høyglans utførelse. Integrert komfyr og mikro. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt induksjonstopp. Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

Bad: Støpt gulv med påstøp med gulvvarme og flis. Platekledde vegger med flis. Himling med malt overflate med downlights. Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med nisjevegg av glassbyggestein og med skyvedør på gulvskinne. Vegghengt innredning/servantskap med laminat/finert utførelse og med helstøpt servantplate og overskap med speilfronter. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne. Mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i ventil i yttervegg.

2. etasje:
Gang/trapperom: Gulv med laminat. Vegger med malte overflater. Himling med malt overflate med downlights. Adkomst til kryploft via luke med klappstige.

Gang/stue: Gulv med laminat. Vegger med malte overflater. Himling med malt overflate. Utgang til altan/terrasse.

Soverom 1: Gulv med parkett. Vegger med malte overflater. Himling med malt overflate med downlights. Garderobeskap.

Soverom 2: Gulv med parkett. Vegger med malte overflater. Himling med malt overflate med downlights. Garderobeskap.

Soverom 3: Gulv med parkett. Vegger med malte overflater. Himling med malt overflate med downlights.

Vaskerom/WC: Gulv med påstøp med flis. Platekledde vegger med flis. Himling med malt overflate. Vegghengt innredning/servantskap med slette fronter i laminat/høyglans utførelse og med nedfelt servant. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk via ventil/kanal ut.

Dette ifølge takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen ligger usjenert til på Stavne/Nydalen, like ved Nidelva. Sentral beliggenhet i forhold sentrum, NTNU Gløshaugen og St. Olavs Hospital. Gangavstad til både Gløshaugen og St.olavs via gangbrua ved Stavne.

Adkomst
Følg Osloveien fra Ila mot Stavne, fortsetter Osloveien i retning Sluppen fra rundkjøringen på Stavne. Ta deretter første vei til venstre som er Sivert Dahlens veg. Megler vil sette opp skilt ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er 2 % eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Byggemåte
Boligen går over 3 etasjer; Kjellerplan, 1. etasje og 2. etasje. Grunnmur i betong. Øvrige yttervegger/veggkonstruksjoner og etasjeskiller i tre. Takkonstruksjon som «saltak». Utvendige fasader er med liggende trepanel. Vinduer med 2 -lags isolerglass. Taktekking med betongstein. Dette ifølge takstmann.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 20.06.1955. Det foreligger også brukstillatelse datert 25.02.1958 i Trondheim kommunes arkiv. Det foreligger byggetillatelse for påbygg men det er ikke utsendt ferdigattest for dette.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Energimerking
G, Oransje - Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Pågående leieforhold med en leieinntekt på kr 11.000,- og oppsigelsestid på 3 måneder. Medfølger salget.

Deler av boligens areal i kjeller/sokkel/loft har vært/er utleid og fremstår som en egen enhet. Etableringen av en egen enhet er ikke godkjent av kommunen, og rommene er ikke godkjent for beboelse, og både etableringen av en selvstendig boenhet, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak. Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konferer Megler.

Radon
Denne boligen er ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) som er avsatt til byggesone 4, bevaring av naturmiljø og nåværende bebyggelse og anlegg.

Det er igangsatt reguleringsarbeid som inkluderer/berører eiendommen: r20220044 - RV 706 Sivert Dahlens veg - Dorthealyst. Hensikten med planarbeidet er å kunne ferdigstille veganlegget på strekningen slik at det oppnås en helhetlig standard og et sammenhengende transporttilbud langs denne delen av RV 706 Osloveien.

Iht. kommuneplanen ligger eiendommen i LNRF-område(landbruks-natur, reindrift og friluftsområde) og ligger innenfor Nidelvkorridoren. Dette kan medføre begrensninger når det gjelder utviklinger av eiendommen.

Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien på kr 1.196.850,- for 2023 gjelder som primærbolig.
Sekundærverdi kr 4.308.660,-

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Rajaa Mahmud Mohammed og Abbas Al Attabi

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 305684
Dato: 07.10.1950
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 17584
Dato: 10.09.1984
Bestemmelse om kloakkledning - gjelder tilkobling stikkledn.
Inneh. best. om deling av utgiftene.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er gjort endringer i 1. etasje. Vegg mellom spisestue og stue er fjernet og bod er omgjort til bad, dette er søknadspliktig. Det opplyses at omdisponerte arealer i kjelleretasjen ikke er godkjent eller omsøkt til kommunen. I dag er det innredet som utleiedel men tilfredsstiller ikke kravene for en egen bruksenhet. Dette kan søkes om til kommunen. Opprinnelig boder og vaskerom benyttes som soverom, kjøkken og bad i kjeller, men er p.t. ikke godkjent som beboelsesrom.
I tillegg nevnes det at det ikke foreligger ferdigattest på påbygg over det opprinnelige utbygget i 1. etasje og nytt inngangsparti. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, konferer megler ved spørsmål.

Det opplyses for ordens skyld at utleiedelen er utleid per dags dato. Kjøper kan ta over leieavtale om ønskelig.

Tilstandsrapport/takst
Utført 30-07-2024 av Endre Kvistad i Obron Midt AS.

Takstmanns konklusjon til takst: Boligen har fra rundt 2012 vært gjenstand for omfattende oppgraderinger og modernisering, både av tidligere eiere og nåværende eiere/selgere. Nåværende eiere overtok boligen i 2016 og fortsatt det som var påstartet av tidligere eiere. Nåværende eiere opplyser at det meste av arbeidene er utført av fagfolk/firma, men det foreligger begrenset med dokumentasjon. Kjelleren er innredet som en utleiedel med egen inngang, men det er ikke søkt bruksendring av kjelleren.

Takstmanns kommentar til areal: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger godkjente tegninger fra opprinnelig byggeår. Det er også fremlagt byggetillatelse men ikke ferdigattest for et påbygg over det opprinnelige utbygget i 1. etasje og nytt inngangsparti. Utbygget besto av vindfang og en bod. Fra kommunen er det mottatt godkjent byggesøknad og ubekreftete plantegning av 2. etasje og fasader, datert 19.03.2018. Dagens bruk av 2. etasje samsvare med tegningene. Vindfang/entré og bruk av øvrige deler av første etasje samsvarer med opprinnelige byggetegninger, men noen vegger endret/fjernet til fordel for en mer åpen løsning. Boden i utbygget er i dag ombygget til bad, men det er foreligger ikke godkjent bruksendring av rommet. Det er heller ikke fremvist godkjent bruksendring av kjeller. Opprinnelige tegninger over kjelleren viser vaskerom, WC og diverse boder. Kjeller er innredet som egen boenhet. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring). For å kunne kunne få godkjent kjelleren som den fremstår i dag, som egen bruksenhet, vil dagens krav som egen branncelle og dagens krav til lydisolering legges til grunn. Det vil da kreves prosjektering og dokumentasjon på at kravene er oppfylt ved en ev. søknad. Det er også mulig og sannsynligvis langt enklere å søke bruksendring av kjelleren som en del av boligen (dvs. at kjelleren da ikke søkes som egen bruksenhet). Krav til egen branncelle og lydkrav vil da bortfalle, men det forutsettes at det da etableres adkomst fra 1. et. via trapp. Kjøpere/brukere må selv vurdere den fremtidige bruken av rom som tidligere er innredet og tiltenkt for annen bruk enn det de opprinnelig var godkjent for. Rapporten tar ikke stilling til ev. muligheter for fremtidig godkjenning til tiltenkt bruk. Ev. kan dette undersøkes nærme hos lokale myndigheter (se; https://www.trondheim.kommune.no/bygging/). Ved ev. fremtidig søknad om bruksendring til boligformål, vil sikkerhet ved brann/rømning være viktige momenter og skal tilfredsstille krav gjeldende ved søketidspunktet. Andre forhold, så som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre betydningsfulle for boliger byggesøkt før 01.07.2011. Det tilføyes at det også foreligger tegninger og tillatelse til å føre og frittstående garasje på tomten. Det er også delvis klargjort for oppføring av garasjen.

Takstmanns kommentar til tomteforhold: Byggegrunn er ikke gjort kjent. Det opplyses at det ble drenert rundt hele huset i 2019, hvor arbeidene ble utført av firma/fagfolk. Det er ikke fremlagt noen vider dokumentasjon. Grunnmuren er oppført i betong. Grunnmuren ser ut til å være isolert på utsiden i forbindelse med ny drenering i 2019. Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer. Forstøtningsmurer rundt trappeløpet er av betong. Tomten ligger i lett skrånede terreng, og er oppfylt/arrondert slik at tomten i all hovedsak fremstår tilnærmet flat på baksiden. På fremsiden skrår tomten ned mot veien. Private stikkledninger til offentlig vann/avløp. Det er ikke kjent om det er utført tiltak/utskiftinger på/av stikkledninger for vann/avløp inn til huset etter byggeåret.

Nedenfor gis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 eller 3.
TG3: Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig - Nedløp og beslag - Tilbygg

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Takkonstruksjon/ Loft
- Utvendig - Vinduer - Eldre vinduer
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Utvendige trapper
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom under terreng
- Innvendig - Innvendige trapper
- Våtrom - Kjelleretasje - Bad - Overflater gulv
- Våtrom - Kjelleretasje - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater gulv
- Våtrom - 2. etasje - Vaskerom/ WC - Overflater gulv
- Våtrom - 2. etasje - Vaskerom/ WC - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 2. etasje - Vaskerom/ WC - Ventilasjon
- Våtrom - Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Tomteforhold - Drenering
- Tomteforhold - Utvendige vann og avløpsledninger

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 590,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser om følgende i sin egenerklæring:

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja: Renovering av første og andre etasje fra utsiden og innsiden. Faglært arbeid utført av Ghassan Enwia. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere? Ja: Reparasjon av tak, tilbygg på bygg, utvidelse av trassen. Faglært arbeid utført av Ghassan Enwia. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja: Masser(stein pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp som har som funksjon og lede vann bort fra boligen. Faglært arbeid utført av Bygg sentrum firma. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen: Ny drensrør I første etasje og sokkelleilighet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja: Hele elektric arbeid i sokkelleilighet ny bad fra SGG firma og stue kjøkken to soverom i sokkelleilighet fra Argon. I første etasje Aalmo Firma. Faglært arbeid utført av Aalmo I første etasje og Argon i sokkelleilighet. Sokkelleilighet Eske firma i bad i sokkelleilighet. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja: Arbeid i hele Sokkelleilighet. Ny sikringsskap i første etasje. Faglært arbeid utført av SSG i sokkelleilighet og Aragon. Aalmo firma i Første etasje. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller
tidligere eiere? Ja: Helle arbeideren i sokkelleilighet fra Byggfirma. Faglært arbeid utført av bare sokkelleilighet Bygg sentrum Firma. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

30. Har eiendommen utleiedel? Ja

Oppfyller den kommunens krav til utleiedel? Ja: Vi har leid ut kjellerleiligheten til Trondheim kommune.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.
Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at

avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
Planskisse
Energiattest
Egenerklæring datert 01.08.2024
Tilstandsrapport datert 02.08.2024
Byggemelding datert 20.06.1955
Byggegodkjente tegninger datert 20.06.1955
Brukstillatelse datert 25.02.1958
Søknad skifte av vinduer datert 11.08.1981
Tilkoblingstillatelse datert 10.09.1984
Søknad garasje datert 21.12.2017
Byggegodkjente tegninger påbygg datert 19.03.2018 og 19.04.2018
Søknad påbygg datert 30.08.2018
Målebrev
Situasjonskart
Nabolagsprofil

Oppdragsansvarlig
Saip Harmankaya
Eiendomsmegler
Telefon: 455 42 896
Epost: saip@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Lerkendal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim













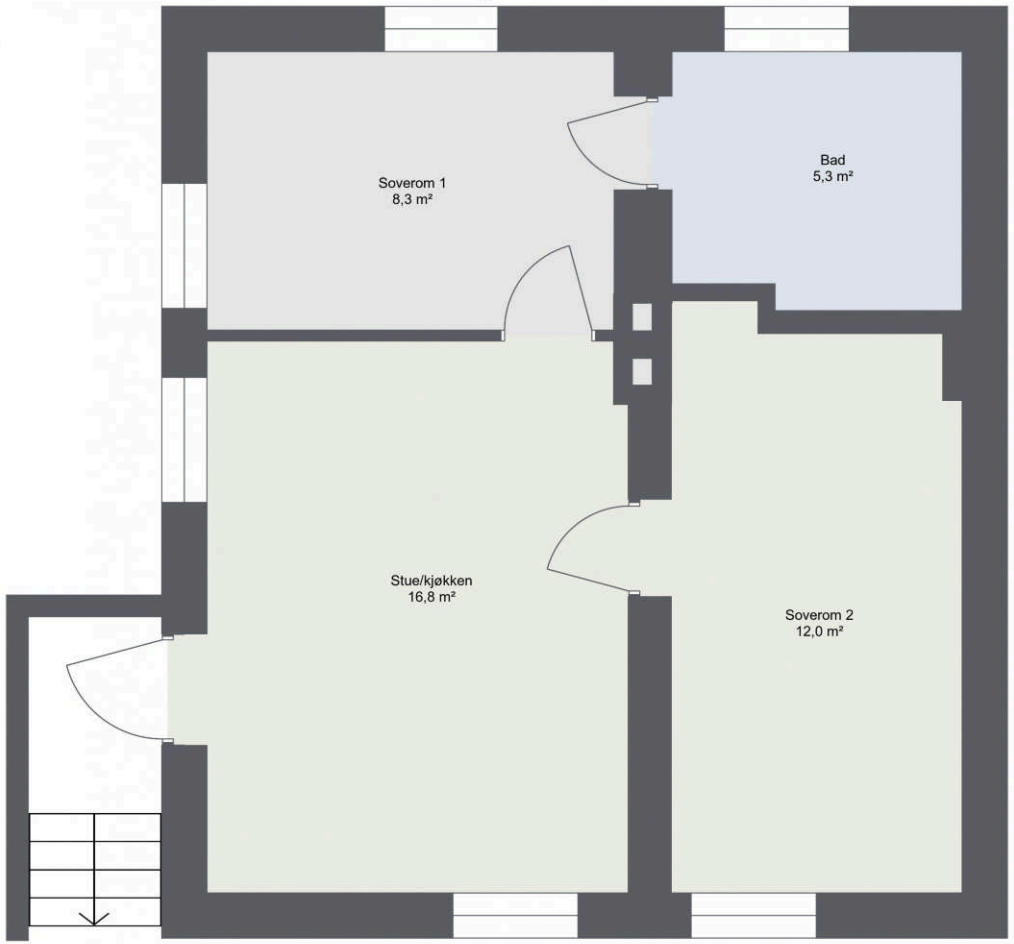






Sivert Dahlens veg 14

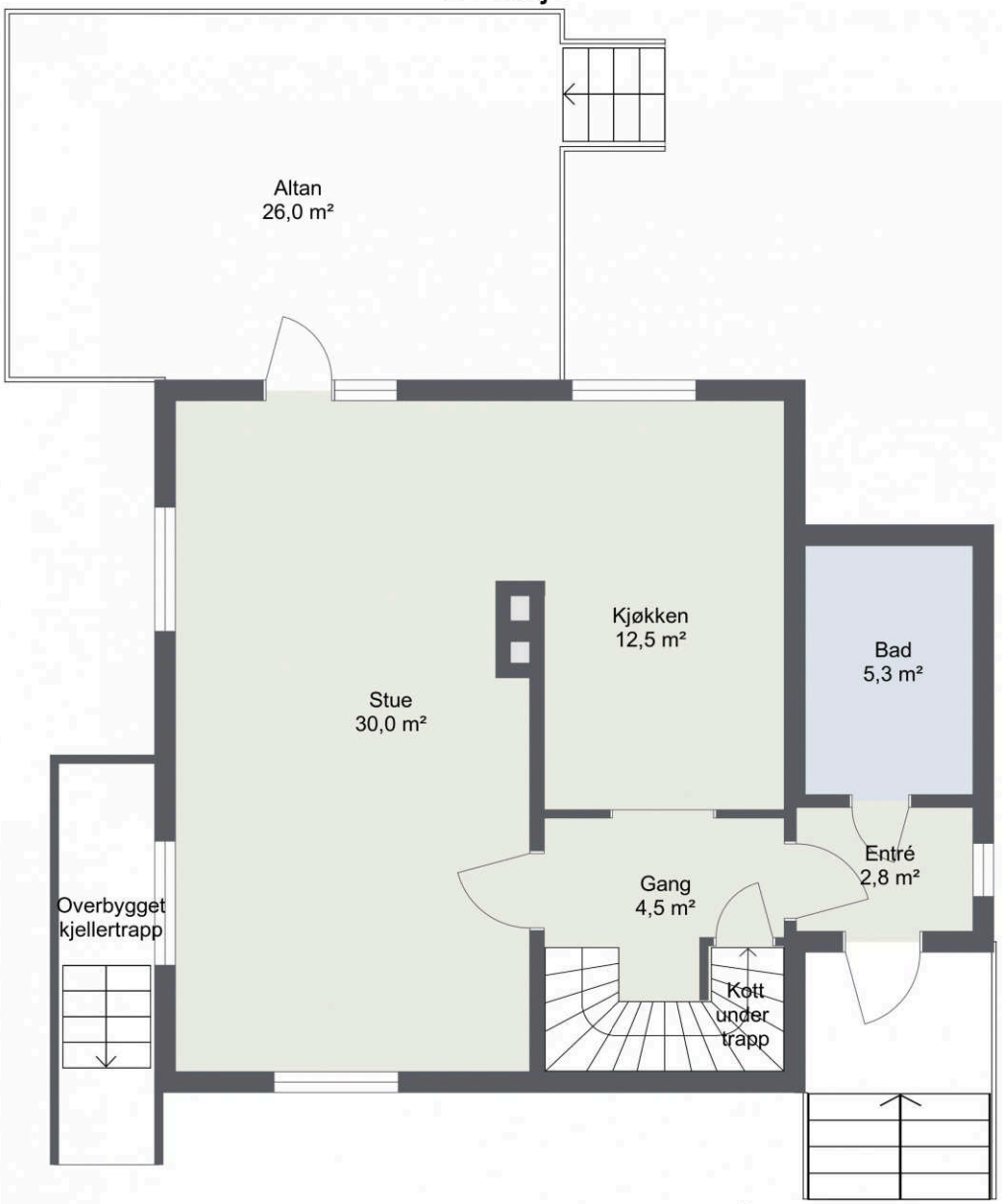
Kjeller



Planskissen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.

Sivert Dahlens veg 14

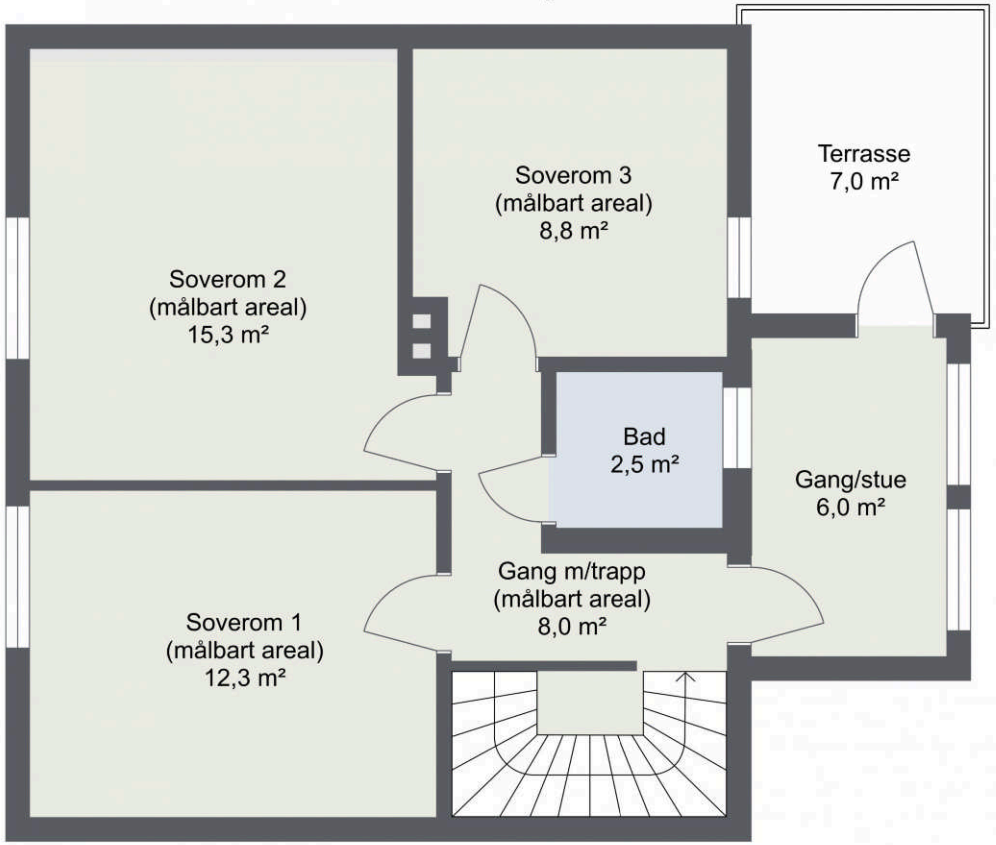
1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.

Sivert Dahlens veg 14

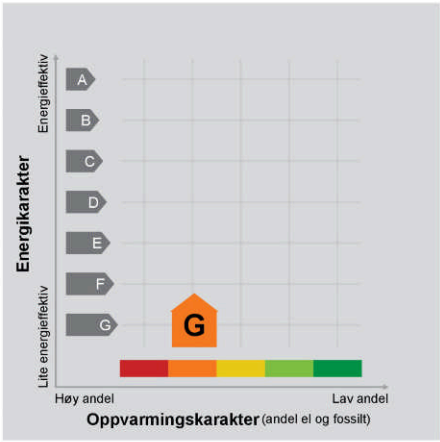
2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST

Adresse	Sivert Dahlens veg 14
Postnummer	7019
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182309869
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-3658
Dato	02.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Sivert Dahlens veg 14,
7019 TRONDHEIM

- Utfylt av: Abbas Al Attabi, Rajaa Mahmud Mohammed
- Utfylt dato: 01.08.2024 kl. 09:28
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2016

Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Renovering av første og andre etasje far utsiden og innsiden.

Faglært arbeid utført av Ghassan Enwia. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Reparation av tak,tilbygg,på bygg,utvidelse av trassen.

Faglært arbeid utført av Ghassan Enwia. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Masser(stein pukk,grus,og liknende)og grunnmurspapp,som har Som funksjon og lede vann bort fra boligen.

Faglært arbeid utført av Bygg sentrum firma. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen: Ny drensrør I første etasje og sokkell leilighet .

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Helle elektric arbeid i Sokkelleilighet
Ny Bad fra SGG firma og Stoa tjukken to soverom i sokkell leilighet fra Argon. I første etasje Almmo Firma.

Faglært arbeid utført av Almmo I første etasje og Argon i Sokkelleilighet. sokkelleilighet Eske firma i bad i Sokkelleilighet.. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Arbeid i hele Sokkelleilighet.
Ny sikringsskap i første etasje.

Faglært arbeid utført av SSG i sokkellliglihet og Aragon .Almmo firma i Første etasje.. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Helle arbeideren i sokkel leilighet fra Byggfirma .

Faglært arbeid utført av Bare sokkel leilighet Bygg sentrum Firma.. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Ja

Oppfyller den kommunens krav til utleiedel?

Ja: Vi har leid ut kjellerleiligheten til Trondheim kommune.

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

Tilstandsrapport

Sivert Dahlens veg 14 , 7019 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 98, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 30.07.2024 **Rapportdato:** 02.08.2024 **Oppdragsnr.:** 18847-1359 **Referansenummer:** TF1525

Autorisert foretak: Obron Midt AS **Sertifisert Takstingeniør:** Endre Kvistad **Vår ref:**

OBRON

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Obron Gruppen AS

Obron Gruppen AS er et takstforetak med 10 sertifiserte takstmenn/bygningssakkyndige. Hovedkontort ligger i Trondheim, med avdelingskontorer i Kristiansund og Hamar. Takstmenn/bygningssakkyndige med byggmestere og ingeniør utdannelse med mange års erfaring med takstoppdrag innen alle typer bygg/eiendommer. Selskapet har alle takstsertifikatene innen takst og kan ta alle typer takstoppdrag. Vi tilstreber å sikre alle våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. Alle takstmenn/bygningssakkyndige i Obron Gruppen AS er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende med det dataverktøy som kreves for å utføre takstoppdrag, utdanningssystemer og forsikringsordninger som kreves.

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no

915 18 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig. Boligen har fra rundt 2012 vært gjenstand for omfattende oppgraderinger og modernisering, både av tidligere eiere og nåværende eiere/selgere. Nåværende eiere overtok boligen i 2016 og fortsatt det som var påstartet av tidligere eiere. Nåværende eiere opplyser at det meste av arbeidene er utført av fagfolk/firma, men det foreligger begrenset med dokumentasjon. Kjelleren er innredet som en utleiedel med egen inngang, men det er ikke søk bruksendring av kjelleren.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er med liggende trepanel. Vinduer med 2- og 3 -lags glass. Taktekking med profilerte stålplater.

INNVENDIG Gå til side

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett er også beskrevet og kontrollert under det respektive rom

VÅTROM Gå til side

Bad (kjeller): Gulv med påstøp med varmekabler og flis. Platekledde vegger med flis. Himling med malt overflate. Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i gulvet. Himling med malt overflate.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med innfellbare glassvegger. Vegghengt innredning/servantskap med slette fronter i laminat/høyglans utførelse og med helstøpt servantplate. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne. Varmvannsberedere. Vanninntak med hovedkran og vannmåler. Mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i ventil i yttervegg.

Bad (1. etasje: Støpt gulv med påstøp med gulvvarme og flis. Platekledde vegger med flis. Himling med malt overflate med downlights.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med nisjevegg av glassbyggestein og med skyvedør på gulvskinne. Vegghengt innredning/servantskap med laminat/finert utførelse og med helstøpt servantplate og overskap med speilfronter. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne. Mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i ventil i yttervegg.

Vaskerom/WC (c2. etasje): Gulv med påstøp med flis. Platekledde vegger med flis. Himling med malt overflate.
Vegghengt innredning/servantskap med slette fronter i laminat/høyglans utførelse og med nedfelt servant. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk via ventil/kanal ut.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken (kjeller): Gulv med laminat. Vegger med malte overflater og med flis over benker. Himling med malt overflate.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i laminat/fabrikkmalt utførelse. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum.
Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/avstengingskran på blandebatteriet.
Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

Kjøkken (1. etasje): Gulv med laminat. Vegger med malte overflater og med flis over benker. Himling med malt overflate med downlghts.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i laminat/høyglans utførelse. Integrert komfyr og mikro. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken.
Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt induksjonstopp.
Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Vanninntak med lekksjesikring (magnetventil) i baderommet i kjeller. Innvendige vannledninger i kjelleren er av plast (rør i rør). Rørfordelingskap tilgjengelig fra baderommet i kjeller.
Delvis skjult røropplegg (synlige vannlåser/røropplegg i oppvaskbenk og under servanter) (eldre Soilsluk i bad 2. et beskrevet under egen post)
Mekanisk avtrekk fra våtrom i kjeller, 1. etasje og fra kjøkken. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.
Det er to beredere. Begge er plassert i baderommet i kjelleren.
Bereder 1 er 198 liter med produksjonsår 2004.
Bereder 2 er 194 liter med produksjonsår 2017.
Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere). Det er to sikringsskap- Et i kjeller for leiedelen og et i 2. etasje.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke gjort kjent.
Det opplyses at det ble drenert rundt hele huset i 2019, hvor arbeidene ble utført av firma/fagfolk.
Det er ikke fremlagt noen vider dokumentasjon.
Grunnmuren er oppført i betong. Grunnmuren ser ut til å være isolert på utsiden i forbindelse med ny drenering i 2019.
Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.
Forstøtningsmurer rundt trappeløpet er av betong.
Tomten ligger i lett skrånede terreng, og er oppfylt/arrondert slik at tomten i all hovedsak fremstår tilnærmet flat på baksiden. På fremsiden skrår tomten ned mot veien.
Private stikkledninger til offentlig vann/avløp. Det er ikke kjent om det er utført tiltak/utskiftinger på/av stikkledninger for vann/avløp inn til huset etter byggeåret.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Sivert Dahlens veg 14 , 7019 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 44
5001 TRONDHEIM

Obron Midt AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger fra opprinnelig byggeår. Det er også fremlagt byggetillatelse men ikke ferdigattest for et påbygg over det opprinnelige utbygget i 1. etasje og nytt inngangsparti. Utbygget besto av vindfang og en bod. Fra kommunen er det mottatt godkjent byggesøknad og ubekreftete plantegning av 2. etasje og fasader, datert 19.03.2018. Dagens bruk av 2. etasje samsvare med tegningene. Vindfang/entré og bruk av øvrige deler av første etasje samsvarer med opprinnelige byggetegninger, men noen vegger endret/fjernet til fordel for en mer åpen løsning. Boden i utbygget er i dag ombygget til bad, men det er foreligger ikke godkjent bruksendring av rommet.

Det er heller ikke fremvist godkjent bruksendring av kjeller. Opprinnelige tegninger over kjelleren viser vaskerom, WC og diverse boder. Kjeller er innredet som egen boenhet.

Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring).

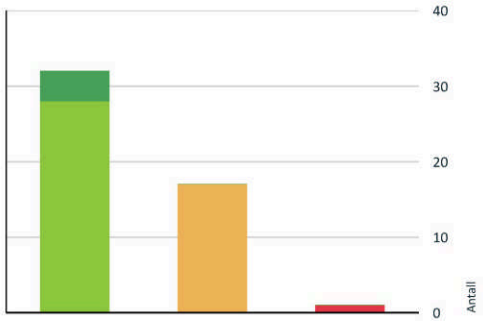
For å kunne kunne få godkjent kjelleren som den fremstår i dag, som egen bruksenhet, vil dagens krav som egen branncelle og dagens krav til lydisolering legges til grunn. Det vil da kreves prosjektering og dokumentasjon på at kravene er oppfylt ved en ev. søknad. Det er også mulig og sannsynligvis langt enklere å søke bruksendring av kjelleren som en del av boligen (dvs. at kjelleren da ikke søkes som egen bruksenhet). Krav til egen branncelle og lydkrav vil da bortfalle, men det forutsettes at det da etableres adkomst fra 1. et. via trapp.

Kjøpere/brukere må selv vurdere den fremtidige bruken av rom som tidligere er innredet og tiltenkt for annen bruk enn det de opprinnelig var godkjent for. Rapporten tar ikke stilling til ev. muligheter for fremtidig godkjenning til tiltenkt bruk. Ev. kan dette undersøkes nærme hos lokale myndigheter (se; https://www.trondheim.kommune.no/bygging/). Ved ev. fremtidig søknad om bruksendring til boligformål, vil sikkerhet ved brann/rømning være viktige momenter og skal tilfredsstille krav gjeldende ved søketidspunktet. Andre forhold, så som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre betydningsfulle for boliger byggesøkt før 01.07.2011.

Det tilføyes at det også foreligger tegninger og tillatelse til å føre og frittstående garasje på tomten. Det er også delvis klargjort for oppføring av garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg.
Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet, hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA, da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA (målbart areal angis på rom med skråtak).
Planskissen er kun ment som en illustrasjon og er ikke i målestokk.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag - tilbygg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom/WC > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom/WC > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sivert Dahlens veg 14 , 7019 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 44
5001 TRONDHEIM

Obron Midt AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom/WC > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår 1958

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Profilerte stål/aluminiumsplater med plastbelegg på opplekting og undertak med trapanel med folie.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og takbeslag generelt i folie-/plastbelagt stål.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 3 Nedløp og beslag - tilbygg

Takrenner/nedløp og takbeslag generelt i folie-/plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

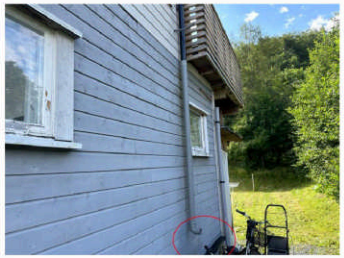
Det er stålplater med glatt overflate hvor snø sklir lett av, selv ved liten takvinkel. Dette gjelder over inngangspartiet og terrassen i 2. et. Inngangspartiet er da spesielt utsatt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Taknedløp fra tilbygget bør føres bort fra grunnmuren eller tilkobles overvannsledningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med svært begrenset mulighet for å vurdere oppbygging/tilstand på skjulte bygningsdeler. TG vurderes da ut fra det som er synlig, alder og normal byggeskikk som lå til grunn da bygningsdelen ble etablert, ev. ombygget (Vegger kontrolleres ikke for ev. loddavvik eller isolasjonsevne/lufttetthet).

I flg. selger ble konstruksjonen etterisolert og klargjort for ny kledning i regi av tidligere eier. Dimisjoner på ytterveggen tilsier at det utført etterisolering, men det foreligger ingen videre informasjon om utførelsen. Nåværende eier la panel på huset i 2016.

Det må påregnes vedlikeholds (beisning/maling) av fasadene inne rimelig tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sivert Dahlens veg 14 , 7019 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 44
5001 TRONDHEIM

Obron Midt AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Sperrekonstruksjon over innredet 2. etasje/loft. Mot mønet er det åpent "kryploft" som er isolert mot underliggende boligrom. Store deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med svært begrenset mulighet for å vurdere oppbygging/tilstand på skjulte bygningsdeler. TG vurderes da ut fra det som er synlig og kontrollerbart uten fysiske inngrep, alder og normal byggeskikk som lå til grunn da bygningsdelen ble etablert, ev. ombygget

Det kan se ut som det er utført noen lokale utskiftinger av trepaneler (undertaket) og mulig noe etterisolering i forbindelse med ny taktekking i 2016 (mulig det også kan være tiltak utført regi av tidligere eiere). Det verifiseres både eldre glassvatt og nyere isolasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det mangler noe isolering rundt luken. Det kan også se ut som det ikke er er dampsperre (plastfolie) under isolasjonen.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør foretas isolering der det mangler isolasjon. Loftet bør ventileres bedre ved å etablere ventiler i gavlene.
Det er heller ikke luftespalte mellom isolasjonen og undertaket, men forutsatt at ny folie som er lagt på undertaket er dampåpen, kan den kompensere for behovet for ventilering over isolasjonen. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen, da spesielt med tanke på dampsperre og vurdere om det er behov for tiltak. Konstruksjonen uansett holdes under oppsikt, da ev. manglende dampsperre medfører risiko for kondensering som over lenger tid kan medføre fare for fuktskader.





TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdører i tre og med 3-lags glass i 1. og 2. etasje. Karmer/rammer i malt utførelse. Produksjonsår på glass/vinduer er 2013.
Vinduer og balkongdør i tilbygget i 2. etasje er med 2-lags glass. Produksjonsår på glass/vinduer er 2018/2015.
Vinduer i tre og med 2-lags glass i kjeller. Karmer/rammer i malt utførelse. Produksjonsår på glass/vinduer er 2012

TG 2 Vinduer - eldre vinduer

Det er et vindu fra byggeåret i entréen.
I tillegg er det et vindu som er kledd igjen fra baderommet i 1. et.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Vinduene preges av elde/slitasje. Vinduet i gangen fordrer vedlikehold, ev. bør det også skiftes ut. Innkledd vindu på badet bør fjernes og vegg kles på utsiden.



TG 1 Dører

Ytterdør i fabrikkmalt utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altaner i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter.
Altan/terrasse i 2. etasje er delvis bygget over baderommet i 1. et. Konstruksjoner over boligrom er gjenbygget med begrenset mulighet for kontroll.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

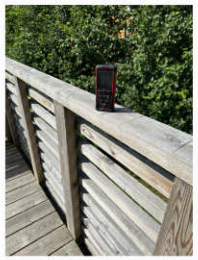
Tilstandsrapport

Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,9 m. Krav ble endret til 1,0 m i TEK 17. Det er liggende bord/spiler med anstand som tilsier at det er mulig for barn å klatre på rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ev. tiltak bør vurderes i 2. etasje. I 1. etasje er lav høyde ned til mykt terreng.

Som hovedregel skal balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan sikres med rekkverk. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.
Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. og minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring. Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden. Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.



TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp til kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendige trapper har nødvendigvis ikke samme krav som innvendige trapper, med mindre den er definert som en "hovedtrapp" (eneste adkomst til boligen), og som da er forankret i bygget. Sannsynligvis vil det da utløse et forskriftskrav. Siden dette er å betrakte som "hovedadkomst" til utleiedelen, bør det etableres håndløper på sideveggen(e).



INNVENDIG

TG 1 Overflater

I hovedsak parkett/laminat på gulvene, malte vegger og tak.

Alle innvendige overflater av nyere dato.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik.

Kontrollerte rom:
To soverom i kjellerplanet.
Stue og kjøkken i 1. et.
Soverom 2 og 3 i 2. etasje.

Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Sivert Dahlens veg 14 , 7019 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 44
5001 TRONDHEIM

Obron Midt AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon. De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. I flere tidligere undersøkelser av radon i bygninger i kommunen er det påvist lave verdier, slik at vi ikke anser radon som noen stor trussel i vår kommune (jfr. ref; Trondheim Kommune og geo.kart fra NGU).

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret oppført i teglstein.
Vedovn av nyere type i 1. etasje. Murt elementpeis med lukket peisinnsats i 2. etasje..

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det foreligger ingen informasjon om det er utført tiltak på pipen. Det er uvisst om pipen går ned til kjelleren. I så fall er den innkledd. Ev. sotluke er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør fortas nærmere undersøkelser. Det foreligger ikke noe pålegg eller fyringsfobud per dato, men vær obs på at det kan komme. Det utføres kun visuell kontroll av synlige deler av pipevanger og ildsteder. Ønskes ytterligere kontroll av piper (trykktesting, kamerakontroll o.l.) og ildsteder må det lokale feiervesenet kontaktes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Opprinnelig er dette «grovkjeller» hvor kjeller er innredet etter byggeåret, hvor både murflater mot vegger og gulv er kledd inn med trekonstruksjoner i rom som er innredet.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Målt fukt i svill er under det som anses som direkte skadelig, men likevel i risikosonen. Selger opplyser at det ble drenert rundt hele bygget og grunnmuren isolert også på utsiden i 2019. Dvs. en tid etter at kjelleretasjen ble innredet, slik at det er mulig at det kan være restfukt fra tidligere. Det legges også til grunn kapillære oppsug fra grunnen.

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



TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre med malte overflater. Flislagte trinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er oppgradert i senere år.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Dører i tre med karmer og dørblader i fabrikkmalt utførelse. Alle dørene av av nyere dato.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Rommet ble etablert i sammenheng med innredning av kjelleren til boligformål.

Selger opplyser at rommet ble oppgradert/utbedret etter brann i 2020. Det foreligger ingen videre opplysninger om hva som da ble gjort. Alle arbeidene skal i flg. selger være utført av firma/fagfolk i regi av forsikringsselskapet.

Årstall: 2020

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Platekledde vegger med flis. Himling med malt overflate.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er støpt plate på mark og med påstøp med varmekabler og flis. Det er litt nedsenket fallsone i dusjsonen. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er flatt gulv utenfor nedsenket gulv i dusjsonen. Fall gulv kan tillates, men da sla det være min 15 mm oppkant til topp mebran mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Andre tiltak:

Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes ikke avviket på fallforholdene å medføre noen større risiko med tanke på lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom, men det bør likevel foretas tiltak for sikre bedre mot dørterskelen.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med innfellbare glassvegger. Vegghengt innredning/servantskap med slette fronter i laminat/høyglans utførelse og med helstøpt servantplate. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Bygget mangler tilluft.

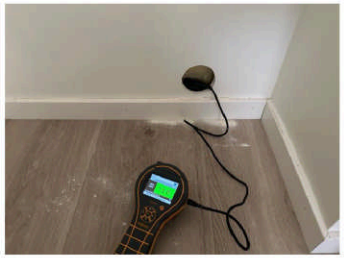
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjon ble utført i vegg bak det som defineres som våt sone (rett bak eller i nærhet til området der det dusjes).

Det ble målt noe fukt i svill, men da relativt lave verier. Det antas at dette kan relateres til litt fuktopptrekk fra grunnen (se også post for rom under terrenget).



ETASJE 1 > BAD

Generell

Rommet har opprinnelig vært bod. Våtrommet er renovert i 2016. Det foreligger ingen videre opplysninger om hva som da ble gjort og om det var bad der tidligere.

Arbeidene skal i flg. selger være utført av firma/fagfolk.

Årstall: 2016

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Platekledde vegger med flis. Himling med malt overflate med downlights

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Sivert Dahlens veg 14 , 7019 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 44
5001 TRONDHEIM

Obron Midt AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Gulvet er støpt plate på mark og med påstøp med varmekabler og flis. Gulvet har fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet har fall til sluk, men det er tett skinne (dusjhjørne) som hindrer fri avrenning til sluket fra gulvet utenfor selve dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det anbefales å etablere en spalte / hull nede ved gulvet i kanten, slik at eventuelt lekkasjevann renner til sluk.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring. Videre utførelse av membran/tettesjikt er ikke kjent eller videre dokumentert. Tilstandsgraden er basert alder, samt at det ikke ble påvist symptomer på utilsiktet fukt (jfr. post for hulltaking).



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med nisjevegg av glassbyggestein og med skyvedør på gulvskinne. Vegghengt innredning/servantskap med laminat/finert utførelse og med helstøpt servantplate og overskap med speilfronter. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.

ETASJE 1 > BAD

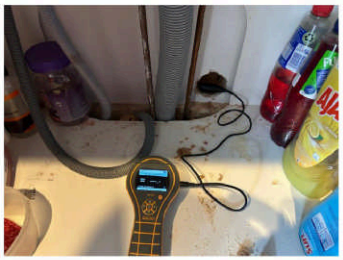
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i ventil i yttervegg. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (kjøkken). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjon ble utført i vegg bak det som defineres som våt sone (rett bak eller i nærhet til området der det dusjes).



ETASJE 2 > VASKEROM/WC

Generell

Tilstandsrapport

Våtrommet ble oppgradert/totalrenovert av tidligere eiere. Ikke kjent når.

Selger har ingen videre kunnskap om hva som da ble utført eller om arbeidene ble utført av firma/fagfolk.

Rommet har opprinnelig vært bygget som bad, og sannsynligvis også vært boligens hovedblad. Nåværende eiere har kun benyttet rommet som vaskerom og toalett.

Tas våtrommet i bruk som bad før ev. renovering, bør det settes i lukket dusjkabinett.

Lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man også regelmessig kontrollere/rengjøre sluket.

ETASJE 2 > VASKEROM/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Himling med folierte/malte himlingsplater med downlights. Platekledde vegger med flis. Himling med malt overflate med downlight.

ETASJE 2 > VASKEROM/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er etasjeskille i tre og med påstøp med flis.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har fall fra vegger/dør, men tilnærmet flatt ved sluket.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE 2 > VASKEROM/WC

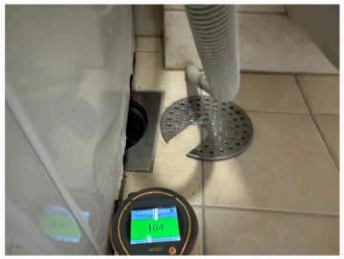
TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det ikke er mulig visuelt å påvise bruk av membran/slukmansjett.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Rommet fungere uten videre risiko ut fra dagen bruk. Tas våtrommet i bruk som bad før ev. renovering, må det være med lukket dusjkabinett.



ETASJE 2 > VASKEROM/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vegghengt innredning/servantskap med slette fronter i laminat/høyglans utførelse og med nedfelt servant. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 2 > VASKEROM/WC

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon via takventil til kanal opp til loftet. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Kanalen er ikke ført over yttertaket, men avsluttet på loftet. Sannsynligvis ble det gjort i forbindelse med ny taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Hvis Det var ikke krav om mekanisk avtakk da bygget ble byggesøkt/oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte. Uansett bør kanalen føre et til det fri.



ETASJE 2 > VASKEROM/WC

Sivert Dahlens veg 14 , 7019 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 44
5001 TRONDHEIM

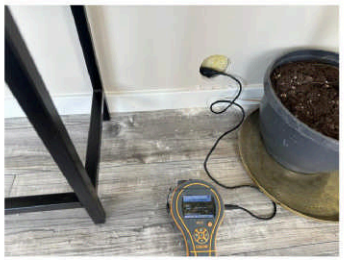
Obron Midt AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang/stue). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

Rommet er ikke videre eksponert for bruksvann siden det er vaskerom.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Gulvet er støpt plate på mark med laminat. Vegger med malte overflater og med flis over benker. Himling med malt overflate. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/avstengingskran på blandebatteriet.

Innredningen har noe synlig slitasje, men ikke mer enn det som er forventbart ut fra alder og er kun av kosmetisk betydning og derfor ikke vurdert som avvik (jfr. NS 3600).

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Gulvet er etasjeskille i tre med laminat. Vegger med malte overflater og med flis over benker. Himling med malt overflate med downlghts. Kjøkkeninnredning med slette fronter i laminat/høyglans utførelse. Integrert komfyr og mikro. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt induksjonstopp.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (jfr. normal bruk/alder og da typiske kosmetiske avvik).

Årstall: 2016

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vanninntak med lekksjesikring (magnetventil) i baderommet i kjeller. Innvendige vannledninger i kjelleren er av plast (rør i rør). Rørfordelingskap tilgjengelig fra baderommet i kjeller.

Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget (for skjul te vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn.)

TG 1 **Avløpsrør**

Delvis skjult røropplegg (synlige vannlåser/røropplegg i oppvaskbenk og under servanter) (eldre Soilsluk i bad 2. et beskrevet under egen post)

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk fra våtrom i kjeller, 1. etasje og fra kjøkken (ev. avvik er beskrevet under de respektive poster). Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 1 **Varmtvannstank**

Tilstandsrapport

Det er to beredere. Begge er plassert i baderommet i kjelleren.
Bereder 1 er 198 liter med produksjonsår 2004.
Bereder 2 er 194 liter med produksjonsår 2017.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere). Det er to sikringsskap- Ett i kjeller for leiedelen og ett i 2. etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, på arbeider utført i regi av eier/selger. Det er svært sannsynlig at det også utført tiltak på anlegget i regi av tidligere eiere, men det foreligger ingen videre informasjon om hvilke tiltak som er utført og om det er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Ja, på deler av arbeider utført i regi av eier/selger. Det foreligger dokumentasjon på tiltak utført i forbindelse med utbedring etter brann kjelleren og div oppgraderingen i i hoveddel utført i 2022.
   Det er også utført tiltak på anlegget tidligere og høyst sannsynlig også i regi av tidligere eiere, som det ikke er fremvist samsvarserklæringer på.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Det opplyses at det har vært brann i kjelleren i 2020, men dette er utbedret og dokumentert.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG2: Ut fra at det ikke er fremvist informasjon/dokumentasjon (samsvarserklæringer) for tiltak som er utført i regi av tidligere eiere og deler av anlegget som er utført i regi av nåværende eiere/selgere, anbefales det alltid grundigere kontroll og vurdering av elektriske installasjoner som det ikke foreligger dokumentasjon på. Om det eventuelt er behov for tiltak utover å fremskaffe/få utarbeidet dokumentasjon og eventuelle utbedringskostnader kan ikke vi si noe om.

    At det ikke er fremvist dokumentasjon/samsvarserklæringer på el-anlegget eller deler av el-anlegget, betyr nødvendigvis ikke at det er noe galt med el-anlegget eller at dokumentasjon/samsvarserklæringer ikke finnes. En kan undersøkes hos tidligere eiere eller firmaer (hvis kjent) som utførte tiltakene. Videre kan det være at slik dokumentasjon/samsvarserklæringer finnes hos i felles FDV-dokumentasjon for sameier/borettslag. Det gjelde spesielt for leilighetsbygg da det kan være utsted felles dokumentasjon/samsvarserklæringer for bygningen.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sivert Dahlens veg 14 , 7019 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 44
5001 TRONDHEIM

Obron Midt AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Generelt består drenssystemet av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser og fuktsikringer, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

Det opplyses at det ble drenert rundt hele huset i 2016, hvor arbeidene ble utført av firma/fagfolk. Det er ikke fremlagt noen videre dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anføres at det er merknader under post for terreng. Selv om det er mest sannsynlig er andre årsaker som kan legges til grunn, kan avvik på dreneringen likevel ikke utelukkes helt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Se egen post for rom under terreng. For ev. nærmere kontroll av drensrør, vil være å foreta kamerakontroll hvis det er mulig. Ev. vedlikehold kan da være å utføre høytrykksspyling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong. Grunnmuren ser ut til å være isolert på utsiden i forbindelse med ny drenering i 2019.

Begrenset kontroll da grunnmuren ligger delvis under terrenget og er kledd på innsiden. Kontrollen er begrenset til det som er synlig.

Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer rundt trappeløpet er av betong.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger i lett skrånede terreng, og er oppfylt/arrondert slik at tomten i all hovedsak fremstår tilnærmet flat på baksiden. På fremsiden skrår tomten ned mot veien.

Selger opplyser at det meste av masser på tomten ble skiftet ut i 2018. Nye grusmasser/drensmasser mot grunnmur. Tilnærmet hele tomten ble da opparbeidet og arrondert på nytt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp. Det er ikke kjent om det er utført tiltak/utskiftinger på/av stikkledninger for vann/avløp inn til huset etter byggeåret (vann/avløp inne huset fungerer normalt og vurdering/tilstand er basert på alder).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke kjent om det er utført utskiftinger eller andre tiltak på private vann-/avløpsledninger etter byggeåret (vurdering/tilstand er basert på at private vann og avløpsledninger kan være av eldre dato).

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte røropplegg er over 25 år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, vil være å foreta kamerakontroll hvis det er mulig. Ev. vedlikehold kan da være å utføre høytrykksspyling.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

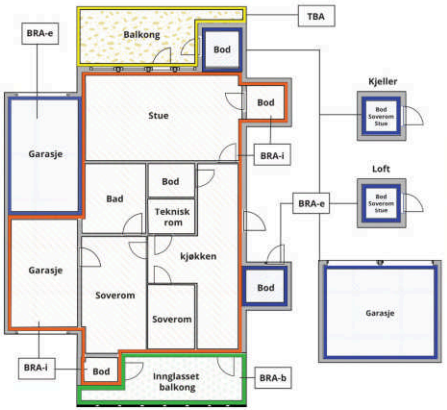
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Sivert Dahlens veg 14 , 7019 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 44
5001 TRONDHEIM

Obron Midt AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	45			45			45
Etasje 1	60			60	26	1	61
Etasje 2	57			57	7	2	59
SUM	**162**				**33**	**3**	**165**
SUM BRA	**162**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2		
Etasje 1	Bad , Kjøkken , Entré , Gang/trapperom, Stue		
Etasje 2	Vaskerom/WC, Gang/trapperom, Gang/stue, Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Kottet under trappen er delvis målbart. En mindre del av loftet er ikke målbart grunnet lav høyde mot ytterveggene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Det foreligger godkjente tegninger fra opprinnelig byggeår. Det er også fremlagt byggetillatelse men ikke ferdigattest for et påbygg over det opprinnelige utbygget i 1. etasje og nytt inngangsparti. Utbygget besto av vindfang og en bod. Fra kommunen er det mottatt godkjent byggesøknad og ubekreftete plantegning av 2. etasje og fasader, datert 19.03.2018. Dagens bruk av 2. etasje samsvare med tegningene. Vindfang/entré og bruk av øvrige deler av første etasje samsvarer med opprinnelige byggetegninger, men noen vegger endret/fjernet til fordel for en mer åpen løsning. Boden i utbygget er i dag ombygget til bad, men det er foreligger ikke godkjent bruksendring av rommet.

Det er heller ikke fremvist godkjent bruksendring av kjeller. Opprinnelige tegninger over kjelleren viser vaskerom, WC og diverse boder. Kjeller er innredet som egen boenhet.

Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring).

For å kunne kunne få godkjent kjelleren som den fremstår i dag, som egen bruksenhet, vil dagens krav som egen branncelle og dagens krav til lydisolering legges til grunn. Det vil da kreves prosjektering og dokumentasjon på at kravene er oppfylt ved en ev. søknad. Det er også mulig og sannsynligvis langt enklere å søke bruksendring av kjelleren som en del av boligen (dvs. at kjelleren da ikke søkes som egen bruksenhet). Krav til egen branncelle og lydkrav vil da bortfalle, men det forutsettes at det da etableres adkomst fra 1. et. via trapp.

Kjøpere/brukere må selv vurdere den fremtidige bruken av rom som tidligere er innredet og tiltenkt for annen bruk enn det de opprinnelig var godkjent for. Rapporten tar ikke stilling til ev. muligheter for fremtidig godkjenning til tiltenkt bruk. Ev. kan dette undersøkes nærme hos lokale myndigheter (se; https://www.trondheim.kommune.no/bygging/). Ved ev. fremtidig søknad om bruksendring til boligformål, vil sikkerhet ved brann/rømning være viktige momenter og skal tilfredsstille krav gjeldende ved søketidspunktet. Andre forhold, så som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre betydningsfulle for boliger byggesøkt før 01.07.2011.

Det tilføyes at det også foreligger tegninger og tillatelse til å føre og frittstående garasje på tomten. Det er også delvis klargjort for oppføring av garasjen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	104	56
Garasje	0	0

Sivert Dahlens veg 14 , 7019 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 44
5001 TRONDHEIM

Obron Midt AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2024	Endre Kvistad	Takstingeniør
	Abbas Al Attabi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	98	44		0	865.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sivert Dahlens veg 14

Hjemmelshaver
Al Attabi Abbas, Mohammed Rajaa Mahmud

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2016

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.02.2024		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	14.02.2024	Medfølgende planskisser er utarbeidet for å vise dagens planløsning og bruk av rom og kan derfor avvike fra byggemeldte/godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.07.2024	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.08.2024	Merk at det kan være opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er beskrevet i rapporten eller som ikke omfattes av kontrollpunkter i rapporten, og som kan ha betydning for boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Strinda bygningsråd | Str. byg. nr 272-592/55

G.nr. 98	B.nr. 44	Fremlagt den 20/6-55	55/416

Situasjonskart og byggemelding fra Ole Helgemo på gnr. 98, bnr. 44, Nordgård, Nydalen.

Vedtak:

Ad. situasjonskartet:
Bygningsrådet gjör oppmerksom på at eiendommen bruker samme avkjörsel fra riksveg 50 som naboeiendommen Nydalen 1.
Kloakken tillates fört ut i Nidelva. Avlöpet må föres så langt ut i elva at det til enhver tid er neddykket og fundamentert forsvarlig.
Vannklosett tillates installert uten septiktank.
For graving avkloakk på nabogrunn må det innhentes skriftlig tillatelse fra grunneierne dette berörer.
Kloakkanlegget må utföres etter helserådets anvisning og godkjennes av dette.
Vann må skaffes fra off. ledning.

Ad. byggemeldingen:
Huset må plaseres slik at det kommer minst 22,5 m. fra vannledningen som går over tomten.
Gjennom loftet må rökpipen ha en-stens vange.
Byggetillatelse betinget av sirkulærets avsnitt A pkt. 6 og 9. Byggherren må dessuten rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B samt C pkt. 10,17 og 20.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

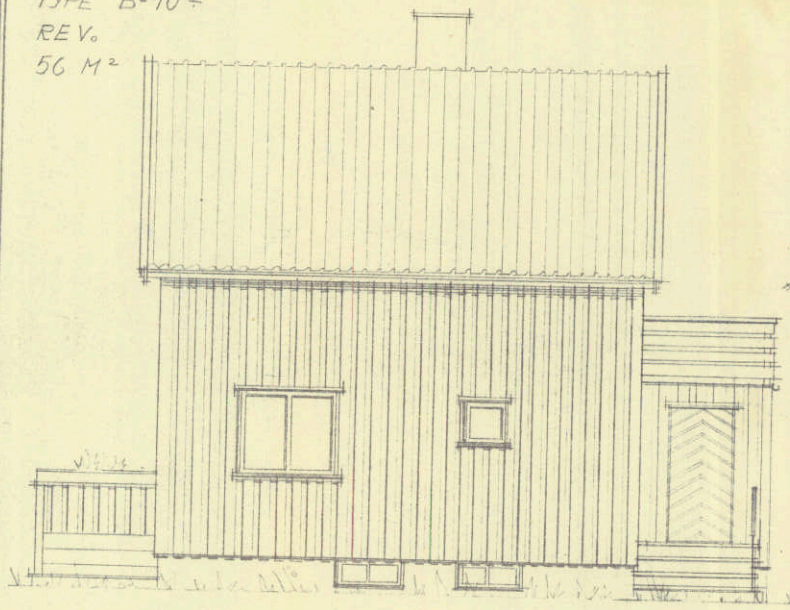
TYPE B-10 ÷
REV.
56 M²

OLE L. HELGEMO, STRINDA.

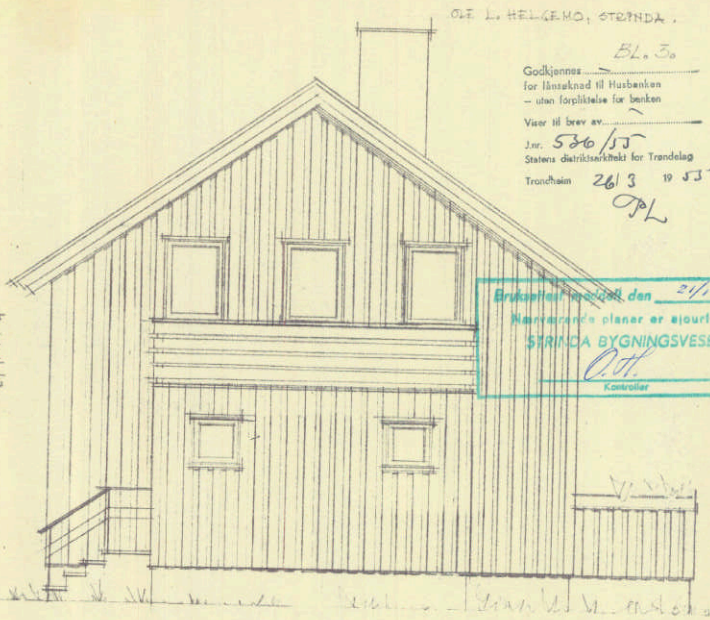
BL. 3.

Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av
J.nr. 536/55
Statens distriktsarkitekt for Trøndelag
Trondheim 26/3 1955
OPL

Bruksattest meddelt den 21/1-60
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
Kontroller



FASADE 1.



FASADE 2.

Sak nr.	Dat. anmeldt
550416	29. JUN. 1955
STRINDA BYGNINGSRÅD	

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
30 APRIL 1955
INN. 392 55

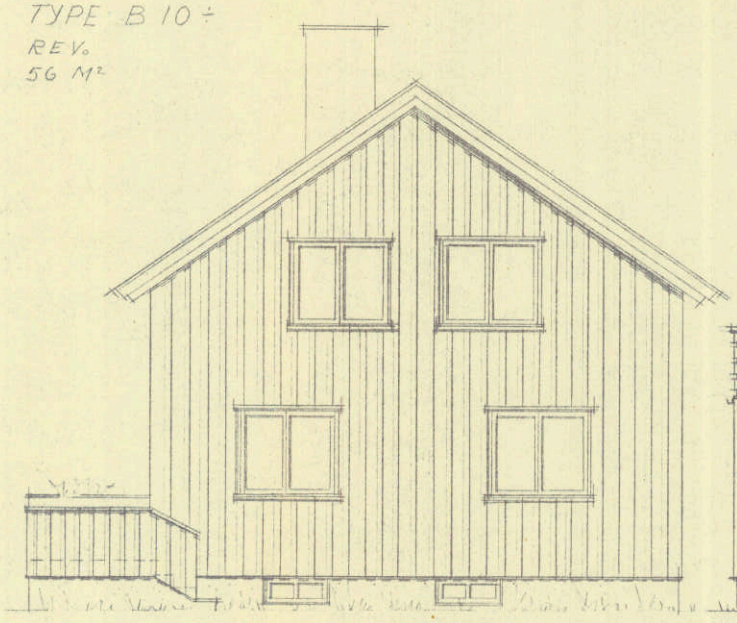
TRØNDHEIM 1/3 -1950
STATENS DISTRIKTSARKITEKT SISSEL FURUSETH
FOR TRØNDELAG REV. 9-3-55.
K.L.

TYPE B 10 ÷
REV.
56 M²

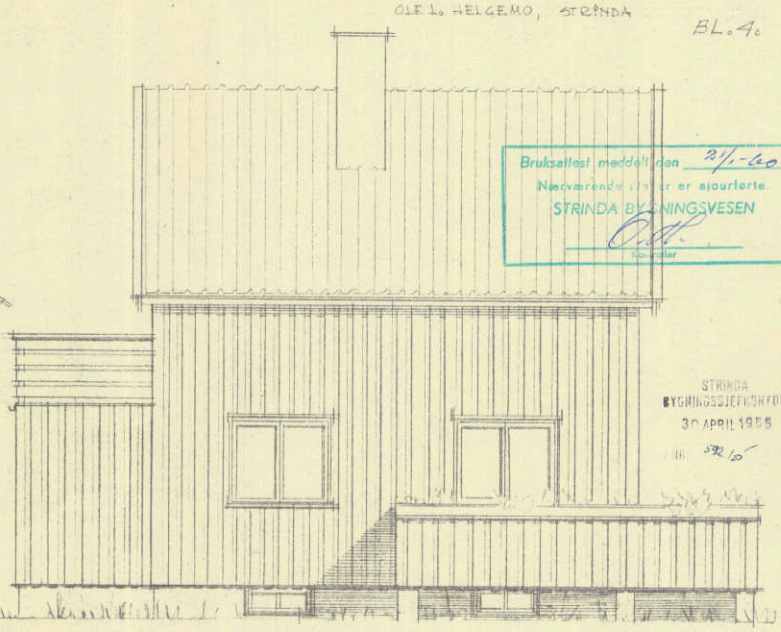
OLE L. HELGEMO, STRINDA

BL. 4.

Bruksattest meddelt den 21/1-60
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
Kontroller



FASADE 3.



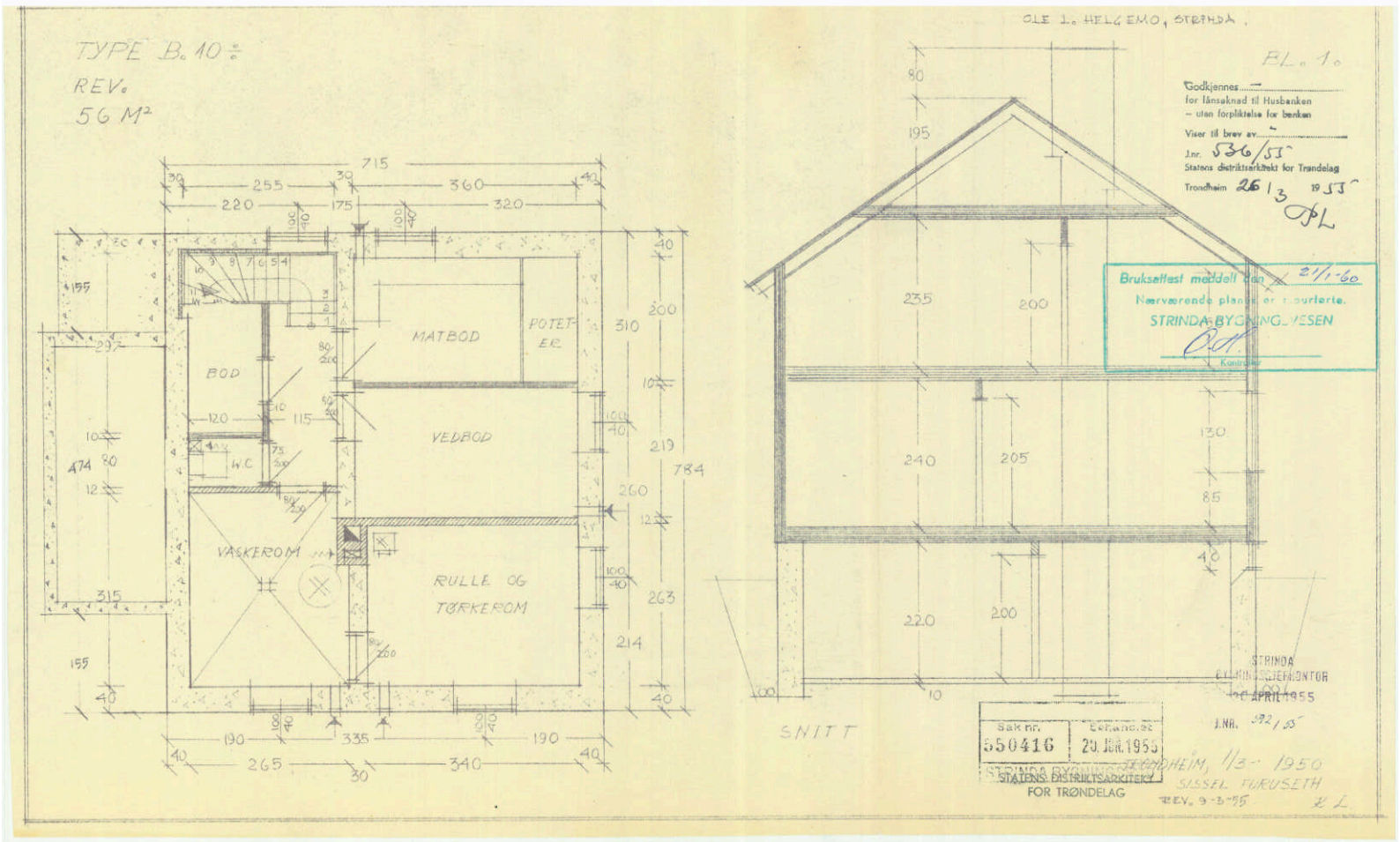
FASADE 4.

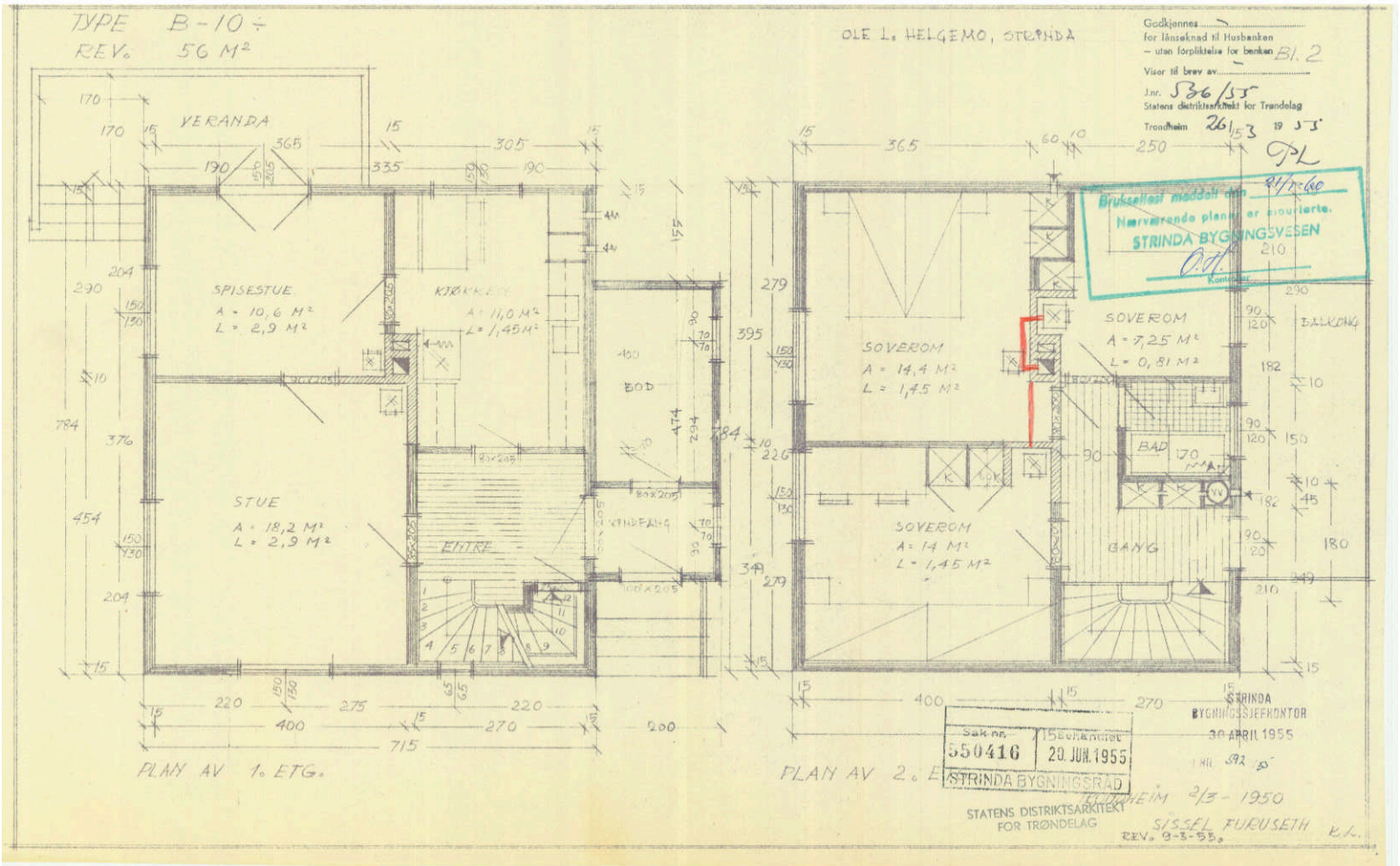
Sak nr.	Dat. anmeldt
550416	29. JUN. 1955
STRINDA BYGNINGSRÅD	

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
30 APRIL 1955
INN. 392 55

Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av
J.nr. 536/55
Statens distriktsarkitekt for Trøndelag
Trondheim 26/3 1955
OPL

TRØNDHEIM, 1/3 1955
SISSEL FURUSETH
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG REV. 9-3-55.
K.L.


TYPE B. 10 ÷
REV.
56 M²
OLE L. HELGEMO, STRINDA.
Pl. 1.
Godkjennes.....
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av.....
J.nr. 536/55
Statens distriktsarkitekt for Trøndelag
Trondheim 26/3 1955
OPL
Brukstillatelse meddelt den 21/1-60
Nærværende planer er godkjente.
STRINDA BYGNINGSVESEN
Kontrollør
MATBOD
POTET-ER.
BOD
VEDBOD
W.C
VASKEROM
RULLE OG TØRKEROM
715
255
360
220
175
320
784
SNITT
STRINDA BYGNINGSKONTOR
20 APRIL 1955
J.NR. 592/55
Sak nr. 550416
Ekspedert 20. JUN. 1955
STRINDA BYGNINGSRÅD
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG
TRONDHEIM, 1/3- 1950
SISSEL FURUSETH
REV. 9-3-55


TYPE B-10 ÷
REV. 56 M²
OLE L. HELGEMO, STRINDA
Godkjennes.....
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken Bl. 2
Viser til brev av.....
J.nr. 536/55
Statens distriktsarkitekt for Trøndelag
Trondheim 26/3 1955
OPL
Brukstillatelse meddelt den 21/1-60
Nærværende planer er godkjente.
STRINDA BYGNINGSVESEN
Kontrollør
VERANDA
SPISESTUE
A = 10,6 M²
L = 2,9 M²
KJØKKEN
A = 11,0 M²
L = 1,45 M²
BOD
STUE
A = 18,2 M²
L = 2,9 M²
ENTRE
SOVEROM
A = 14,4 M²
L = 1,45 M²
SOVEROM
A = 7,25 M²
L = 0,81 M²
SOVEROM
A = 14 M²
L = 1,45 M²
BAD
GANG
BALKONG
715
PLAN AV 1. ETG.
PLAN AV 2. ETG.
STRINDA BYGNINGSKONTOR
30 APRIL 1955
J.NR. 592/55
Sak nr. 550416
Ekspedert 20. JUN. 1955
STRINDA BYGNINGSRÅD
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG
TRONDHEIM 2/3 - 1950
SISSEL FURUSETH
REV. 9-3-55.

Attest nr. 6324

Bygg.jnr. 542/53

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Nordgård nemlig enebolig

hvilket eieren herr Ole L. Helgemo har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 25 SEP 1958

O. Flugge

Strinda Helseråd jnr. Iorden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 20 SEP 1958

Kjeld. Ingen

49

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

G.nr. Br.nr. Bygningsrådets møte den 11.8.81 26

Matr.nr. Osloveien 191 Sak nr. B 1243/81

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 fra Ole L. Helgemo om innsetting av nye vinduer i bestående bolig på Osloveien 191.
Huset er ført opp omkring 1950 og har opprinnelig tofags-vinduer. Disse søkes nå erstattet av vinduer med hel glassrute.

Vedtak:
Under forutsetning av at vinduene får samme utvendig karmmål som bestående vinduer finner bygningssjefen å kunne godkjenne at det settes inn vinduer uten midtstolpe som omsøkt.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/17584/107
Uthentet 2024-07-12 09:24

DAGBOKFØRT
10 SEP 84 17584
BYSKRIVER[illegible]
TRONDHEIM

TILKOBLINGSTILLATELSE

Vi, undertegnede eiere av eiendommene
Osloveien 189, g.nr. 98, b.nr. 22
Osloveien 191, " 45 " 44
Osloveien 193, " " 24
gir herved eieren av Osloveien 187, g.nr. 98, b.nr. 19,
rett til å tilkoble stikkledning på vår felles kloakkledning.
Tilkobling skjer via stikkledning fra Osloveien 189.

Samtidig forplikter eieren av Osloveien 187 seg og senere eiere til å overholde følgende avtale:

1. For den del av kloakkledning som er felles for alle fire eiendommene svarer Osloveien 187 for en fjerdedel av eventuelle utgifter som måtte påløpe.

2. For den del av stikkledning som er felles for Osloveien 189 og Osloveien 187 svarer Osloveien 187 for halvparten av eventuelle utgifter som måtte påløpe.

Trondheim, 3. september 1984.

Ivar Baldus ---------- for Osloveien 189

Ole Kvigstad ---------- for Osloveien 191

Jan Sandahl ---------- for Osloveien 193

---------- for Osloveien 187

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

Rajaa Mahmud Mohammed

Sivert Dahlens Veg 14
7019 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bård Buseth	BYGG-17/85367 oppgis ved alle henvendelser		21.12.2017

Sivert Dahlens veg 14, godkjenning - søknad om riving og oppføring av garasje samt endret adkomst

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 98 / 44 / 0 / 0
Tiltakshaver: Rajaa Mahmud Mohammed

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang. Vi gir dispensasjon fra formål i og bestemmelse § 42.2 til kommuneplanens arealdel (KPA) etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Bård Buseth
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopi: Dariusz Stanislaw Babik
Tegneteknikk Lorents Ness

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging

Dokumentnr.: BYGG-17/85367-7

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 09.11.2017. Søknaden er komplettert 05.12.2017, 12.12.2017 og 21.12.2017.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder endret adkomst, riving av garasje og oppføring av ny garasje med bod.

Planstatus
Eiendommen er i KPA vist som LNF-område og bestemmelsesområde Nidelvkorridoren.
Den er ikke omfattet av reguleringsplan.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger merknad fra Bagawanti E Suyoto og Dariusz S Babik som eiere av Sivert Dahlens veg 12. Det er ut i fra nabomerknaden som er innregistrert på sak 17/84911 uklart om det er varslet om samme tiltak som det søkes om. Naboene mener at varslet er ufullstendig, hevder at garasjen vil være søknadspliktig og skriver at de motsetter seg tiltaket uansett utforming.

Byggesakskontoret vil bemerke at det er relativt vanlig å godkjenne garasjer på under 50 m^2 1 meter fra grense der det ikke er byggegrense som tilsier større avstand. Garasjer kan for øvrig på visse vilkår oppføres 1 meter fra grense uten søknad. En avstand på 1 meter regnes normalt som tilstrekkelig for å kunne vedlikeholde uten å berøre nabogrunn.

Berørte myndigheter
Statens Vegvesen har den 05.12.2017 gitt dispensasjon fra byggegrense mot fv.706 (Osloveien) på følgende vilkår:

Vilkår for dispensasjonen
1. Avstanden fra garasjen (inkludert takutspring) til senterlinjen på fv. 706 skal være minst 30 meter.
2. Arbeidet må være påbegynt innen tre – 3 – år fra dispensasjonen er gitt, ellers faller dispensasjonen bort.

Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.
Vi gjør oppmerksomme på at det i fremtiden muligens skal bygges et bedre tilbud for myke trafikanter i Sivert Dahlens veg. På bakgrunn av dette bør dere vurdere å trekke garasjen lengre unna Sivert Dahlens veg. Statens vegvesen kan i den sammenheng godta at garasjen kommer nærmere fv. 706 enn det dere søkte om, dog ikke nærmere enn 30 meter fra senterlinje veg.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra LNF- formålet og § 42.2 til kommuneplanens arealdel.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon

være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse i opprinnelig søknad
Eiendommen er bebygd med bolig, i likhet med omkringliggende eiendommer. Eiendommene langs Sivert Dahlens veg er etablerte boligtomter, og framstår ikke som landbruksområde eller friluftslivsområde. Garasjen vil ikke tilsidesette formålet i planen mer enn det den etablerte bebyggelsen i området allerede gjør.

Eiendommen har behov for garasje med plass for to biler, og med bodplass. Eksisterende garasje er liten og uhensiktsmessig og er planlagt revet.

Boligen på eiendommen er plassert slik at det ikke gir mulighet for plassering av garasje 15 m fra vegmidte, og samtidig minst 50 meter fra midtlinje i Fylkesveg 706. Garasjen ønskes plassert så nær eiendomsgrense mot Sivert Dahlens veg for å opprettholde uteoppholdsarealet sør for boligen. Garasjeporter er tenkt plassert mot egen gårdsplass (mot nord), slik at inn- og utkjøring ikke skjer direkte mot veg.

Flere av omkringliggende eiendommer har garasjer med tilsvarende plassering.

Søkers supplerende begrunnelse vedrørende Nidelvkorridoren
Sivert Dahlens veg går mer eller mindre parallelt meg elva, og avgrenser på den måten arealet som utgjør Nidelvkorridoren. Selv om garasjen plasseres mindre enn 100 meter fra elva, vil ikke den påvirke muligheten til å utnytte Nidelvkorridoren, verken som rekreasjonsområde, kantskogsareal eller annet. Etablering av garasje som er stor nok for å plassere både bil, sportsutstyr mv i, vil gjøre at det kan holdes ryddigere på eiendommen, og på den måten ha positiv virkning på omgivelsene.

Byggesakskontorets vurdering
Byggesakskontoret støtter søkers argumentasjon. Det er et etablert boligområde mellom Oslovegen og Sivert Dahlens veg og de hensyn LNF-formålet og Nidelvkorridoren er ment å ivareta blir ikke tilsidesatt av at det rives en garasje og oppføres en ny.

Tiltaket vil først og fremst være til fordel for tiltakshaver som får etablert større garasje med bod uten ulemper for landbruks-, natur- eller friluftsinteressene eller interesser knyttet til Nidelva.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Byggeprosjektet
Ny garasje søkes plassert 1 meter fra grense til Sivert Dahlens veg 12 og inntil grense mot gnr.95, bnr.495 som er veiareal kommunal vei. Plasseringen medfører at mye av uteareal med tilfredsstillende støynivå forsvinner. Det er vist at det oppnås nok uteareal i henhold til kravene når den gamle er revet og frigitt areal er opparbeidet som uteareal. Det er ikke vist adkomst i søknaden og flyfoto viser at det i dag er opparbeidet gårdsplass/adkomst langs store deler av eiendommen. Dette er ikke noen bra løsning trafikksikkerhetsmessig og avkjørselen må innsnevres.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner byggesakskontoret søknaden på følgende vilkår:
- Dagens garasje må rives senest innen to måneder etter at ny garasje er ferdig
- Adkomsten må innsnevres til maksimalt 5 meters bredde.

Arbeidene kan startes opp.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom du mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Du må presisere:
- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sivert Dahlens veg 14, 7019 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 14/9-2017 Sign:			Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

REV.	DATO	ÅRSAK TIL UTGIVELSE	TEGN. AV	SJEKKET	GODKJENT
3	06.11.2017	MÅLSETTING KOMPLETT.	LN	-	-
2	09.10.2017	GRUNNLAG FOR DISP. AVSTAND VEG, KOMMUNAL- OG FYLKESVEG	LN	-	-

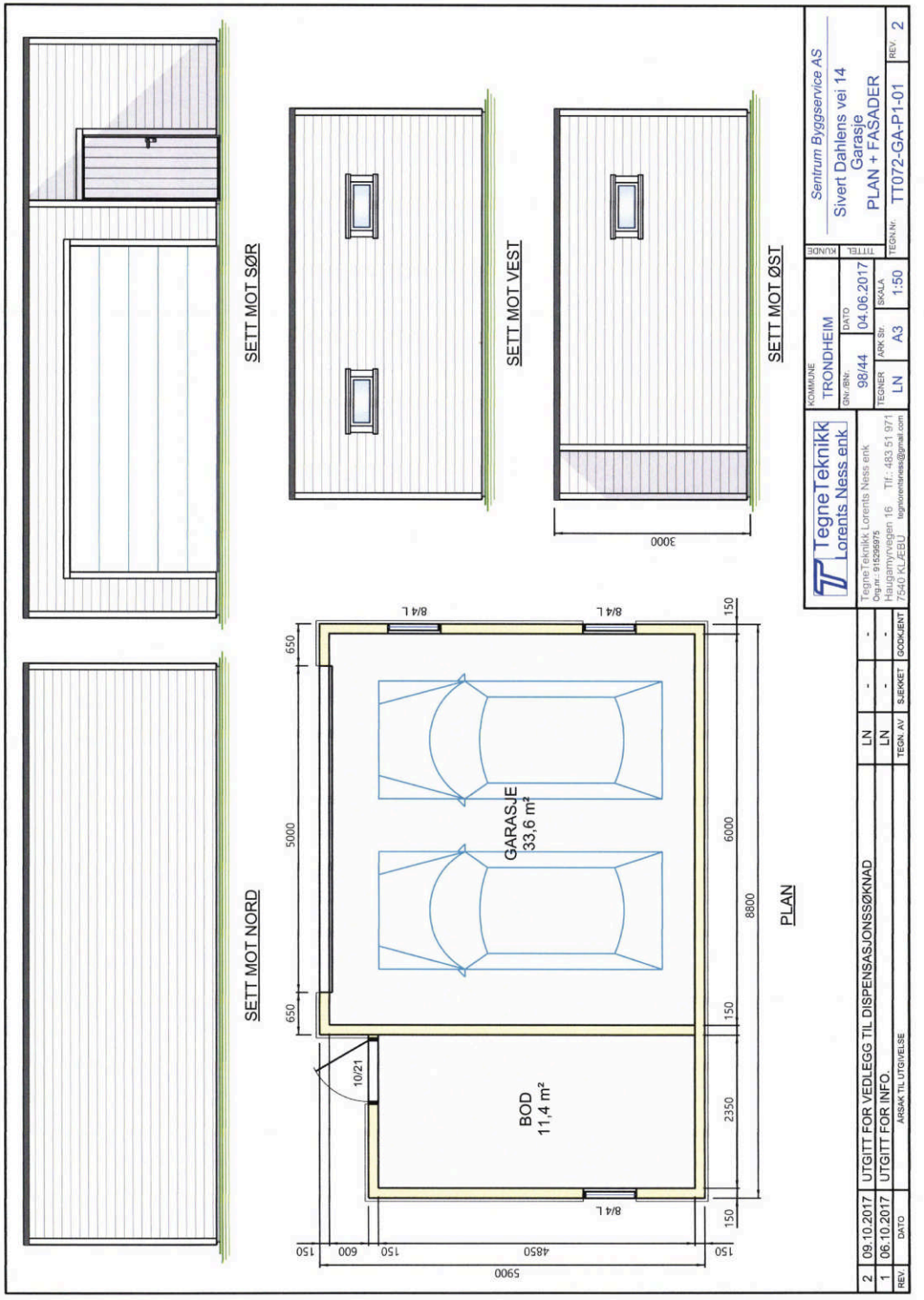
TegneTeknikk Lorents Ness enk
TegneTeknikk Lorents Ness enk
Org.nr.: 915295975
Haugamyrvegen 16 Tlf.: 483 51 971
7540 KLÆBU tegnlorentsness@gmail.com

KOMMUNE	TRONDHEIM		
GNr./BNr.	98/44	DATO	13.09.2017
TEGNER	LN	ARK Str.	A4
SKALA	1:500		

KUNDE: *Sentrum Byggservice AS*

TITTEL: Sivert Dahlens vei 14 GARASJE SITUASJONSKART

TEGN.Nr. TT072-GA-K1-01 REV. 3

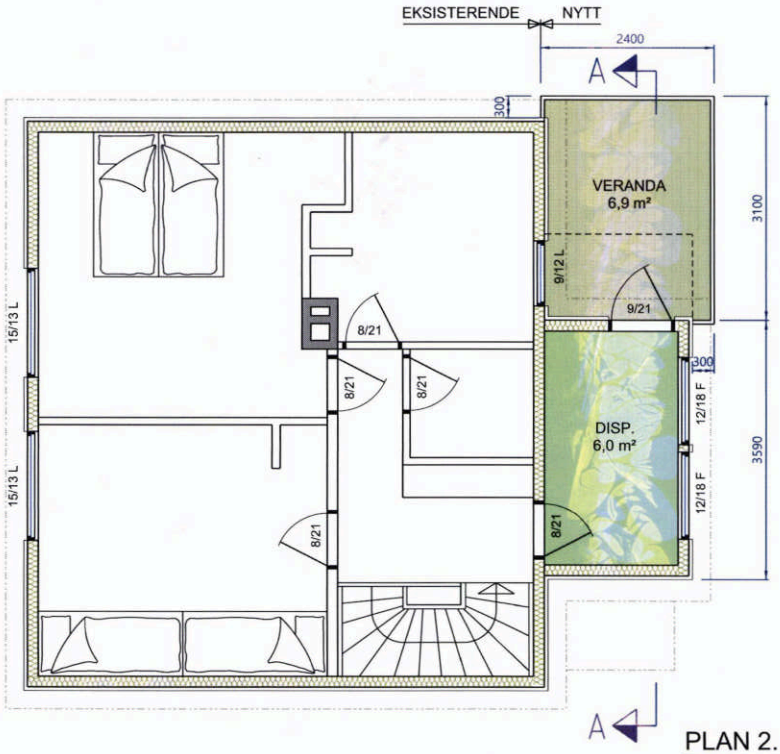


Sentrum Byggservice AS
Sivert Dahlens vei 14
Garasje
PLAN + FASADER
TT072-GA-P1-01
REV. 2

KOMMUNE	TRONDHEIM		
GNr./BNr.	98/44	DATO	04.06.2017
TEGNER	LN	ARK Str.	A3
SKALA	1:50		

TegneTeknikk Lorents Ness enk
TegneTeknikk Lorents Ness enk
Org.nr.: 915295975
Haugamyrvegen 16 Tlf.: 483 51 971
7540 KLÆBU tegnlorentsness@gmail.com

REV.	DATO	ÅRSAK TIL UTGIVELSE	TEGN. AV	SJEKKET	GODKJENT
2	09.10.2017	UTGITT FOR VEDLEGG TIL DISPENSASJONSSØKNAD	LN	-	-
1	06.10.2017	UTGITT FOR INFO.	LN	-	-



PLAN 2. Etg.

SNITT A-A VIST
PÅ TEGN. NR.:
TT086-PB-S1-01

REV.	DATO	ÅRSAK TIL UTGIVELSE	TEGN. AV	SJEKKET	GODKJENT
2	25.04.2018	UTGITT FOR BYGGESØKNAD	LN	-	-
1	23.03.2018	UTGITT FOR INFO.	RS	LN	-

TegneTeknikk Lorents Ness enk
TegneTeknikk Lorents Ness enk
Org.nr.: 915295975
Haugamyrvegen 16 Tlf.: 483 51 971
7540 KLÆBU tegnlorentsness@gmail.com

KOMMUNE		
TRONDHEIM		
GNr./BNr.	DATO	
98/44	19.03.2018	
TEGNER	ARK Str.	SKALA
RS	A3	1:50

KUNDE: Sentrum Byggservice AS
Sivert Dahlens vei 14
TITTEL: PÅBYGG, INNGANGSPARTI
PLAN, 2. Etg.
TEGN.Nr. TT086-PB-P1-02 REV. 2



MOT NORD-ØST



MOT NORD-VEST



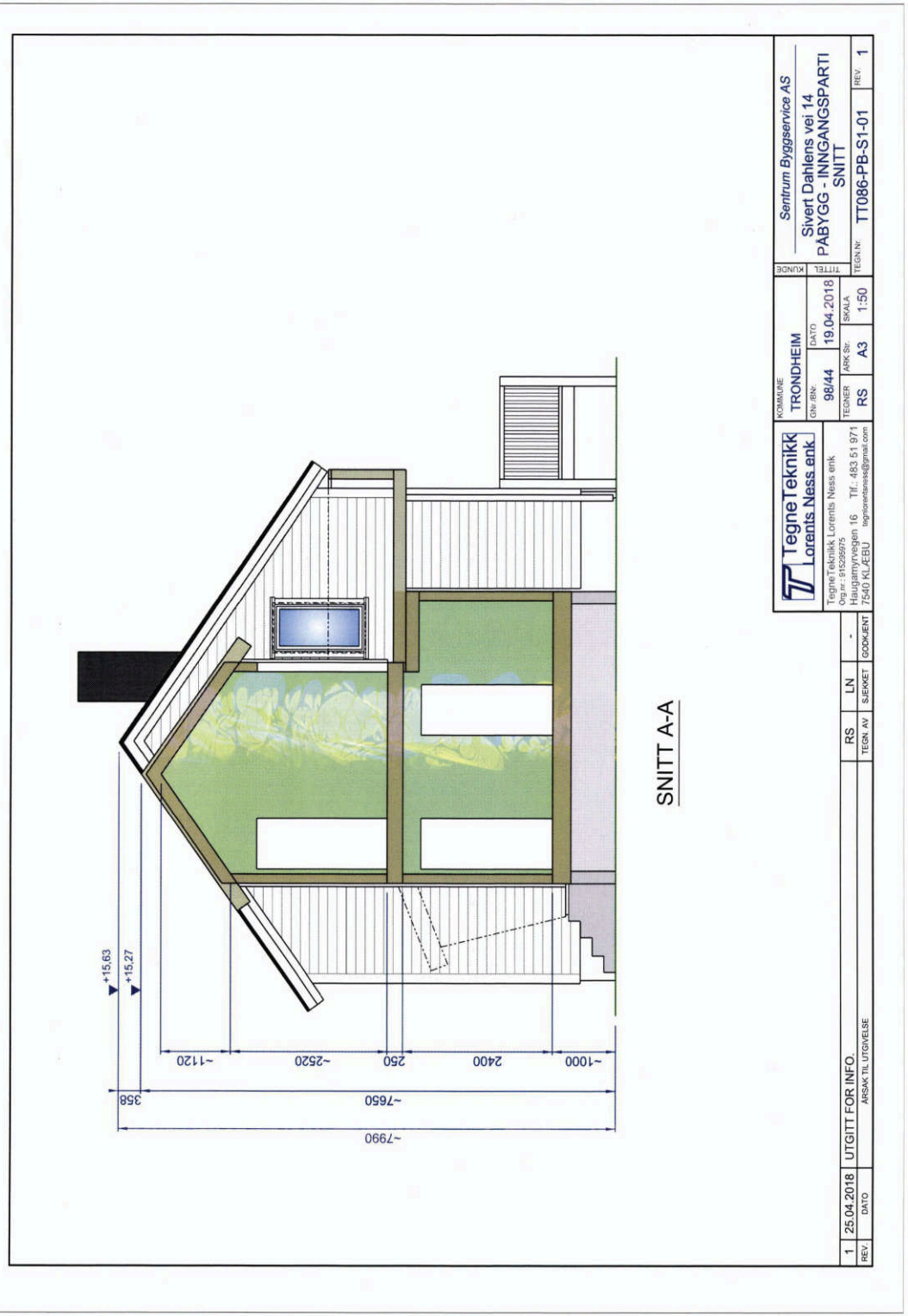
MOT SØR-VEST

REV.	DATO	ÅRSAK TIL UTGIVELSE	TEGN. AV	SJEKKET	GODKJENT
1	23.03.2018	UTGITT FOR INFO.	RS	LN	-

TegneTeknikk Lorents Ness enk
TegneTeknikk Lorents Ness enk
Org.nr.: 915295975
Haugamyrvegen 16 Tlf.: 483 51 971
7540 KLÆBU tegnlorentsness@gmail.com

KOMMUNE		
TRONDHEIM		
GNr./BNr.	DATO	
98/44	19.03.2018	
TEGNER	ARK Str.	SKALA
RS	A3	1:100

KUNDE: Sentrum Byggservice AS
Sivert Dahlens vei 14
TITTEL: PÅBYGG - INNGANGSPARTI
FASADER
TEGN.Nr. TT086-PB-F1-01 REV. 1



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SENTRUM BYGGSERVICE AS

Heggstadmoen 5
7080 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bård Buseth	BYGG-18/82627 oppgis ved alle henvendelser		30.08.2018

Sivert Dahlens veg 14, godkjent søknad om påbygg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	98 / 44 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	98 / 44 / 0 / 0 300662522
Tiltakshaver:	Rajaa Mahmud Mohammed
Ansvarlig søker:	SENTRUM BYGGSERVICE AS

Vurdert dispensasjon: KOM Dispensasjon fra LNF-formålet

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra landbruks-, natur- og friluftsformålet (LNF) i kommuneplanens arealdel etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Bård Buseth
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-18/82627-8

Kopimottakere: Abbas Al Attabi
Rajaa Mahmud Mohammed
TEGNETEKNIKK LORENTS NESS ENK

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 14.08.2018. Søknaden er komplettert 23.08.2018.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder påbygg på inngangspartiet som i dag har flatt tak samt veranda i 2.etasje i tilknytning til påbygget.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) og bestemmelsesområde Nidelvkorridoren.

Eiendommen er ikke omfattet av reguleringsplan.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

Berørte myndigheter
Statens Vegvesen har den 09.05.2018 dispensert fra byggegrense mot rv.706 på vilkår.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra krav om 15 meters avstand til vegmidte kommunal veg, samt fra formål LNFR i kommuneplanens arealdel, for plassering av tilbygg til bolig på eiendommen Sivert Dahlens veg 14, gnr/bnr 98/44. I tillegg er det sendt søknad om dispensasjon fra krav til 50 meters avstand til vegmidte fylkesveg, til Statens vegvesen.

Tilbygget er planlagt som utvidelse av inngangspartiet, og avstand til vegmidte Sivert Dahlens veg vil bli 12,0 meter, slik vedlagt kart viser.

Begrunnelse:

Eiendommen er bebygd med bolig og garasje, og i tillegg er ny garasje under oppføring. Boligen er typisk 50-tallsbolig, og med trangt inngangsparti. Dette er ønsket utvidet for å bli mer lik dagens standard. Eiendommene langs Sivert Dahlens veg er etablerte boligtomter, og framstår ikke som landbruksområde eller friluftslivsområde. Tilbygget vil ikke tilsidesette formålet i planen mer enn det den etablerte bebyggelsen i området allerede gjør.

Boligen på eiendommen er plassert slik at det ikke gir mulighet for utvidelse og samtidig oppnå tilstrekkelig avstand fra vegmidte

Flere av omkringliggende bygningsmasse som er plassert nærmere enn 15 meter fra vegmidte Sivert Dahlens veg.

Byggesakskontorets vurdering
Boligen er 1 av 10 i et eldre boligområde mellom Sivert Dahlens veg og Oslovegen. Byggesakskontoret kan ikke se at påbygget som består av ett rom oppå eksisterende inngangsparti med en liten veranda utgjør noen vesentlig tilsidesettelse av de hensyn LNF-formålet og hensynssonen er ment å ivareta.

Tiltaket vil være til fordel for beboer uten ulemper av betydning. Vilkårene for dispensasjon er til stede.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra arealformålet og bestemmelse § 42.2 i kommuneplanens arealdel.

Byggeprosjektet
Tiltaket vurderes til å være i tråd med plan- og bygningslovens krav til utseende.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Foretak med ansvarsrett
Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser. Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken. Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

7/10

Kart og oppmålingsforretning med skylddeling.

JR./JR./J.T1/V.S. 3684 50. K.P.XVI- 217.
Oppm. jnr.4495/195o. T.P. IV- 231.

Lørdag den 19.aug. 195o ble det i samsvar med lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924,§ 57,med tilleggslov av 2o.aug. 1942 holdt

KART OG OPPMÅLINGSFORRETNING over 866.ol m^2 av gnr.98,bnr.4, Nydalen.

Parsellen har fått betegnelsen"Nordgård"

Forretningen er rekvirert av hjemmelsinnehaver Olaf Hartvigsen.

Forretningen bestyrtes av Bygningssjefen og utførtes av tekn. John Reklev.

Kartvitne var John Texdahl.

Ved forretningen møtte: Selgeren Olaf Hartvigsen og naboene eieren av gnr.98,bnr.22 Nydalen nr.1 Håkon Hallberg og Vegvesenet i Sør-Trøndelag v/Oppsynsmann Bjerke.
Eieren av gnr.95 bnr.7 Dorthealyst Mathilde Stokke og kjøperen Nordgård var varslet,men møtte ikke. Grensene mot gnr.98 bnr.24, Nydalen nr.3 var fastlagt ved tidligere kart og oppmålingsforretning som respektertes.

Grensebeskrivelse:

Parsellen ble stukket ut i marken. Grensene måler i meter: Mot nord-nordvest til Nydalen nr.1-35.37,mot øst-nordøst til Dorthealyst i brukket linje 9.74 og 16.15,mot syd-sydøst til Nydalen nr.3-35.82 og mot vest-sydvest til Riksveg 5o i brukket linje 9.72 og 14.oo.

Arealet utgjør 866.ol.

Koordinatsystemets origo er i Nidaros Domkirkes tårn.Nordretningen faller sammen med x-aksens positive retning.
I samsvar med lov om skylddeling av 2o. aug. 19o9,§ 11, er i forbindelse med ovenfor beskrevne kart og oppmålingsforretning av Bygningssjefen og undertegnede skylddelingsmann holdt

SKYLDDELING

til fastsettelse av skylden for parsellen.

Grensene er som ovenfor beskrevet. Parsellen skal anvendes til byggetomt.
Skylden for den fraskilte del er bestemt til 5 øre.

Hovedbrukets gjenværende skyldmark: 0,84

Vi erklærer å ha utført skylddelingen etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet 11- 9- 195o.

Rolf G. Braun

Kartvitne:
John Texdahl

Skylddelingsmenn:
Hj.Østerås,
Anton Horneberg.

L.G.Gjølme
J.R.

For oppmålingen.....kr.4o.oo
" kartets tegning..... " 1o.oo
" kartvitnegebyr..... " 1o.oo
" tingl. målebrev..... " 6.6o

Tilsammen.....kr. 66.6o

BYGNINGSSJEFEN

Således å være utferdiget i overensstemmelse med kart og tekstprotokollen bekreftes.
19.9.1950 [illegible]

Parsellen har fått bnr. 44.

49/7K

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sivert Dahlens veg 14 7019 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

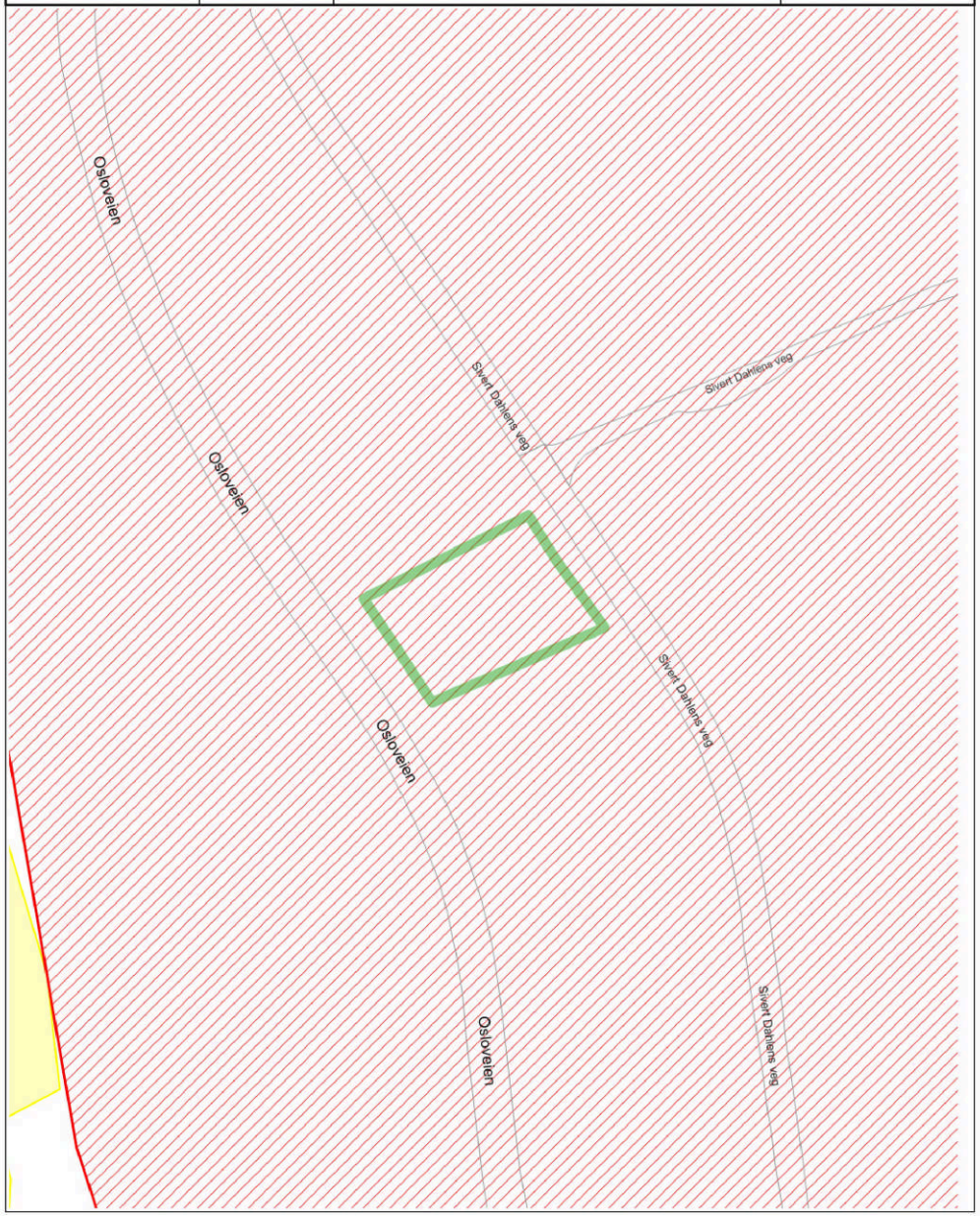
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Hovedveg
- Framtidig hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Byggesone 4
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Framtidig idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sivert Dahlens veg 14 7019 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

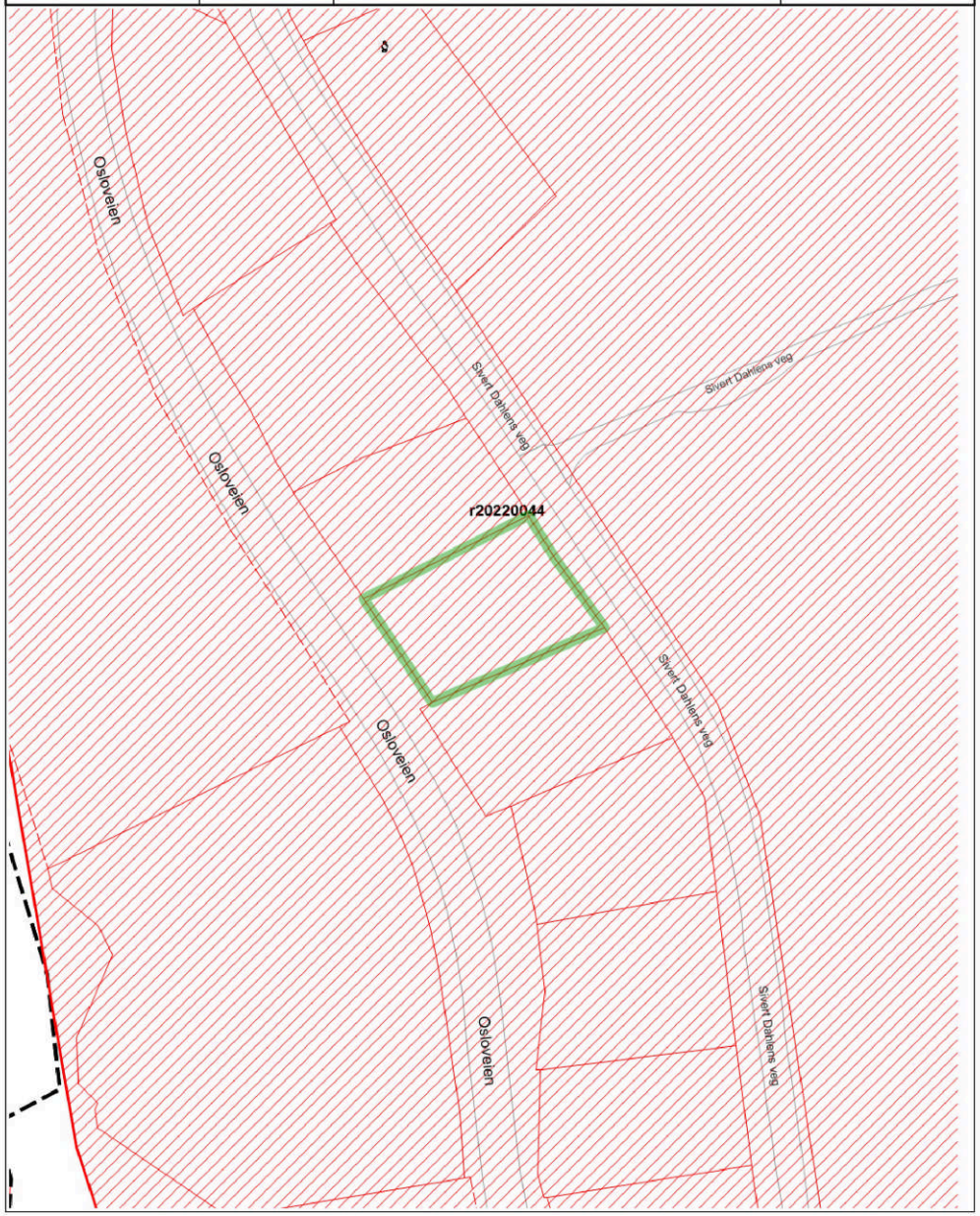
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- Riksveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sivert Dahlens veg 14 7019 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpGrense

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sivert Dahlens veg 14 7019 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

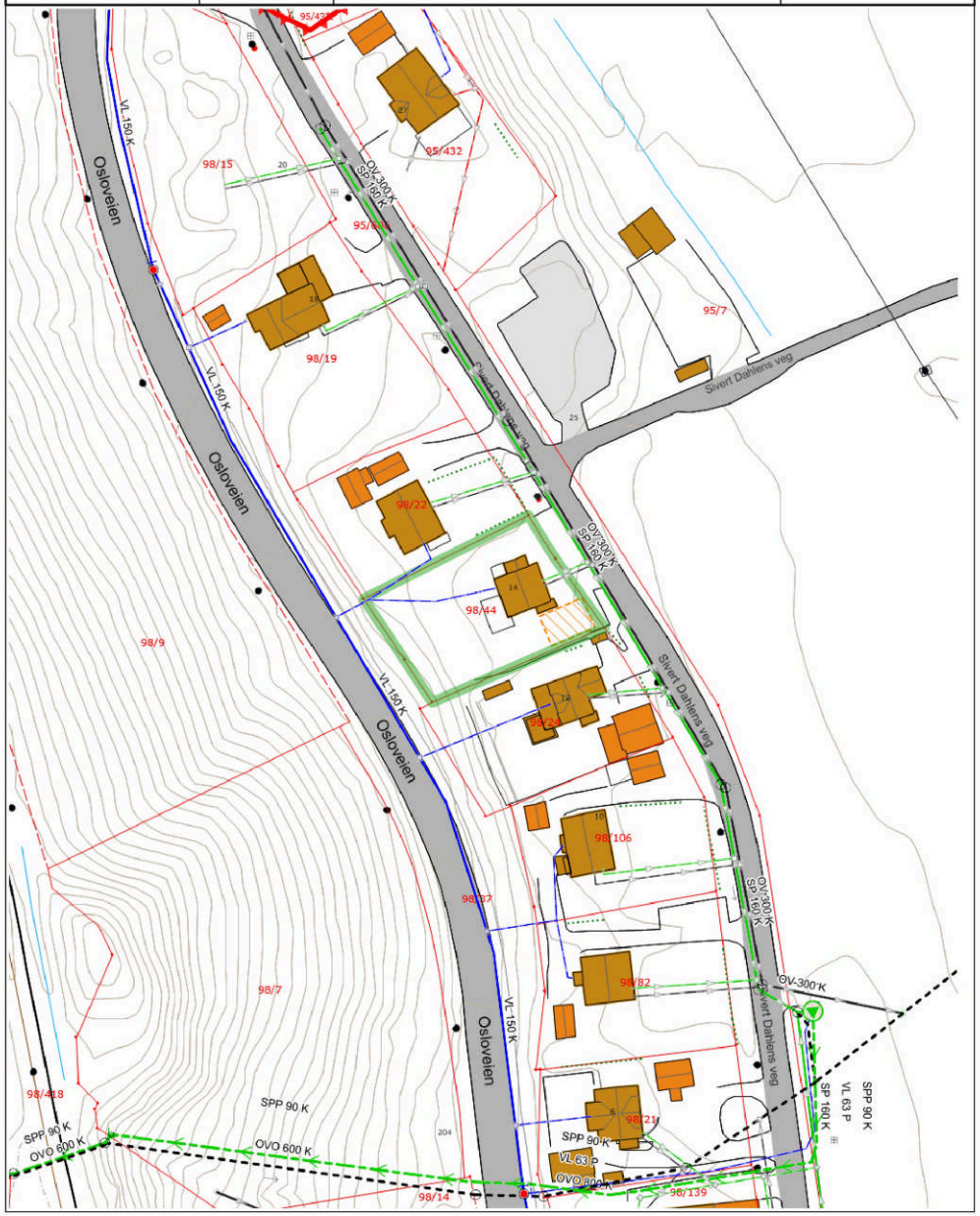
- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Jernbane
- Riksveg gatenavn .
- InfoAksomhet
- Bygning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Eiendomsgrenser
- Kanal og grøft
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

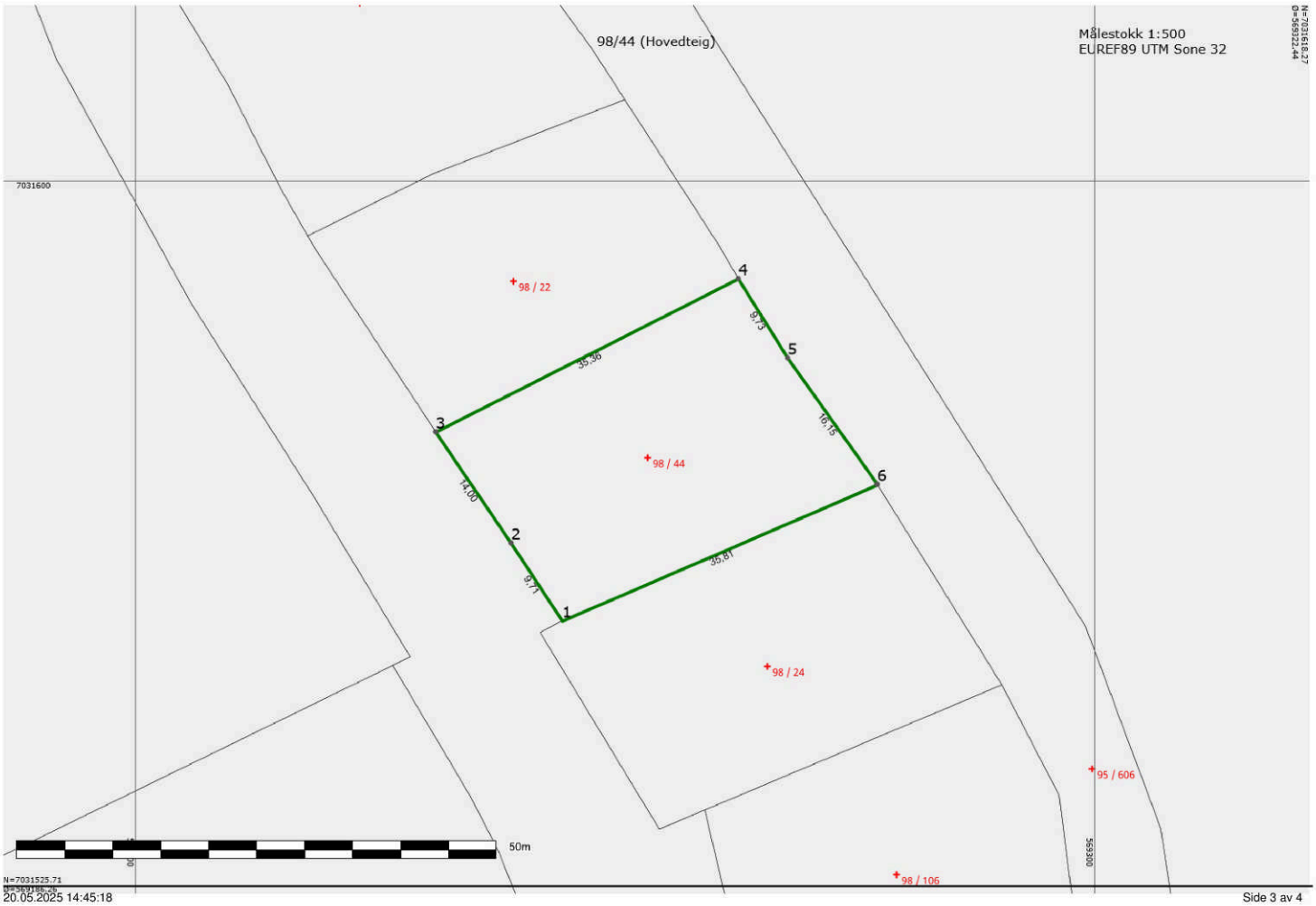
Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sivert Dahlens veg 14 7019 TRONDHEIM			
Annen info:				

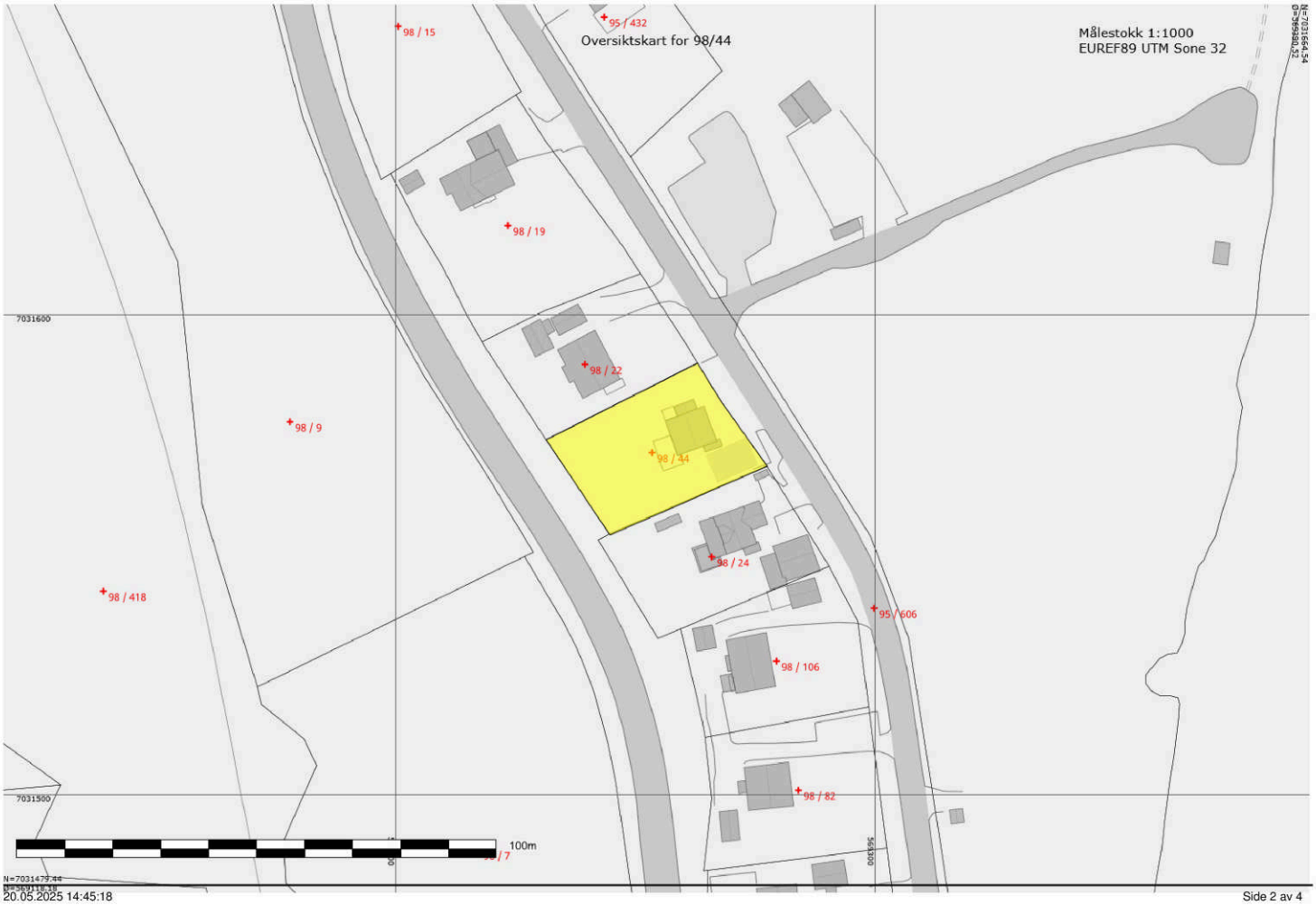
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense generert
- Skap
- Trase
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Midtlinje bane
- Byggetiltak
- Bolig
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Kabelkanal
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Midtlinje bane
- Riksveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Parkeringsområde
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Masteomriss
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Skjerm
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Seksjonert grunneiendom


98/44 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
7031600
98 / 22
98 / 44
98 / 24
95 / 606
98 / 106
35,36
8,73
10,15
35,81
9,71
14,00
1
2
3
4
5
6
50m
563300


Oversiktskart for 98/44
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
98 / 15
95 / 432
98 / 19
7031600
98 / 22
98 / 9
98 / 44
98 / 24
98 / 418
95 / 606
98 / 106
98 / 82
7031500
100m
563300

SIVERT DAHLENS VEG 14

Nabolaget Stavne/Sommerlyst - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Nydalen	Linje 20	3 min 0.3 km
Breidablikk	Linje 9	13 min 1.1 km
Marienborg stasjon	Linje R60, R70	17 min 1.5 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 5.8 km
Trondheim Værnes		30 min

SKOLER

Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)	534 elever, 36 klasser	21 min 1.6 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.)	462 elever, 26 klasser	4 min 2.2 km
Okstad skole (1-7 kl.)	207 elever, 13 klasser	5 min 3 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	400 elever, 22 klasser	4 min 2.2 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	570 elever, 34 klasser	7 min 2.7 km
Trondheim Katedralskole	600 elever, 21 klasser	8 min 3.7 km
Bybroen videregående skole	210 elever	8 min 3.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

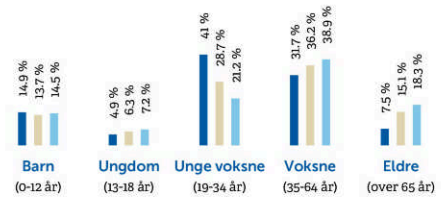
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stavne/Sommerlyst	888	465
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stavne To-Språklige barnehage (1-5 år)	19 barn	15 min 1.2 km
Lerkendal barnehage (0-5 år)	59 barn	18 min 1.6 km
Aurora Sluppen barnehage (1-5 år)	57 barn	3 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Elgeseter	PostNord	20 min 1.7 km
Coop Extra Tempe	Post i butikk	22 min 1.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

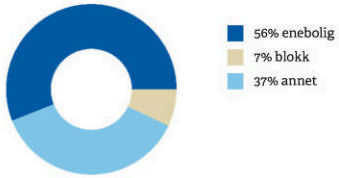
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

SPORT

Alfred Larsens veg, Ballplass	Ballspill	18 min 1.6 km
Åsveien skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	21 min 1.7 km
Impulse Tr.senter Lerkendal		18 min
3T-Sluppen		22 min

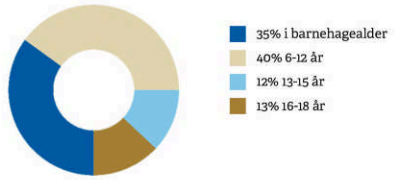
BOLIGMASSE



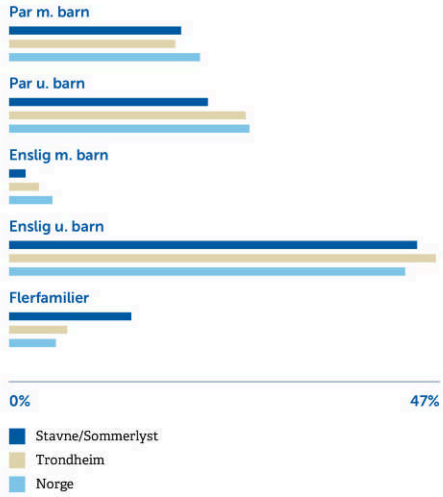
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	7 min
Apotek 1 Tempe	23 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 forbruker myndighetene 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 budgiving

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, finansierings plan, 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 for beholdet 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
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).

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

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

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 37250092 / Saip Harmankaya, tlf. 455 42 896
Sivert Dahlens veg 14, 7019 Trondheim.
Gnr. 98, Bnr. 44, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 37250092
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.06.2025

Saip Harmankaya
Eiendomsmegler

455 42 896
saip@em1.no

EiendomsMegler 1 Lerkendal
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no