NORDVIK

Alf Godagers veg 20B

4 soverom | 142 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Alf Godagers veg 20B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Vedlegg
79	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.09.2026

Nøkkelinformasjon



Solrik halvpart av tomannsbolig på høydedrag. Barnevennlig nabolag. Pent opparbeidet platåhage. Garasje og utleie*

Prisantydning	**5 900 000,-**
Omkostninger	**148 590,-**
Totalpris	**6 048 590,-**
BRA-i	**142 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Innholdsrik, vertikaldelt tomannsbolig i et rolig og familievennlig nabolag. Boligen ligger sørvendt og har sola på forskjellige kanter fra morgen til kveld. Hagen er opparbeidet i tre platå, med sosialsone og variert beplantning. Sokkelen blir brukt til utleie i dag, men er ikke omsøkt*.

Høydepunkter
Sørvendt beliggenhet med gode sol- og utsiktsforhold
Innholdsrik hage med lang blomstringssesong
Stemningsfull pergola med fire ulike drueplanter
Garasje og to biloppstillingsplasser
Kort vei til skole, barnehage, dagligvare, kollektivtransport og turstier
Trygge fartsårer

Historikk
Nytt kjøkken med åpen barløsning 2021
Nytt gulv med gulvvarme i 1. etasje 2021
Kjøkken utleiedel og bad sokkel 2017
Drenering 2013

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm





Sokkel
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 81 kvm





Nordvik Bolig ved Martin Brandvik har gleden av å presentere Alf Godagers veg 20B. Foto: Eivind Mølnå.





Nabolaget er familievennlig med nærhet til skole, barnehage og fritidsaktiviteter. Boområdet har trygge fartsårer.

Aldersspennet i gaten har gått ned etter at generasjonen som bygde husene på 70 og 80 tallet, har flyttet videre til mindre boliger.











Fra boligen er det kort vei til flotte turområder og turstier langs Nidelva og Øvre Leirfoss. Nærområdet byr på varierte turmuligheter året rundt, både til fots, på sykkel og på ski.



Hagen frekventeres jevnlig av rådyr, ekorn, småfugler og et skjærepar som ofte tar seg et bad i et av de fire vannspeilene – gjerne før isen har gått om våren.

Balkongen er 8,6 m² og overbygd.





Veranda i 1. etasje på 11 m². Her får du sola tidlig ettermiddag.

Stue og kjøkken på 32 m² i åpen løsning. Enkelt å møblere for flere soner.





Store deler av boligen er oppgradert med nytt gulv og generell overflatebehandling i senere tid.

Mellom stue og kjøkken finner spiseseksjonen sin naturlige plassering.





Behagelig varmefolie i gulvene i entré, kjøkken og stue.









Soverom på 12,3 m² med PAX-garderobeløsning. Veggen mot naboen ble foret ut og lydisolert i 2013.





Soverom på 7,4 m² vendt mot hage.

Soverom på 6,3 m².









Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2017 med nytt sikringsskap, nye kurser, ledninger og stikkontakter.



Baderommet ble etablert i 2017 og framstår pent vedlikeholdt.



Praktisk plassert vaskerom. Kommer svært godt med for småbarnsfamilien.

Deler av sokkeletasjen benyttes i dag til utleie og gir boligen fleksible bruksmuligheter. Bildet er KI-redigert.





Baderom sokkeletasje. Bildet er KI-redigert.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0121/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Alf Godagers veg 20B, 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323, bnr 568 i Trondheim kommune

Selger
Vigdis Andersen

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
147 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
168 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 048 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 068 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1970

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 142 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 165 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 58 kvm. Entre, gang, toalettrom, to bad, vaskerom, stue og kjøkken.
BRA-e: 23 kvm. Garasje
Total BRA: 81 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Stue, kjøkken, gang, toalettrom og tre soverom.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 27 kvm. Terrasse, veranda og balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold
Sokkel: Entre, gang, toalettrom, to bad, vaskerom, stue og kjøkken. Garasje

Første etasje: Stue, kjøkken, gang, toalettrom og tre soverom. Terrasse, veranda og balkong.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Yttervegger / fasader: Kledning er impregnert furupanel fra 1970. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.

Balkong / terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Undertaket er eldre enn 13 år og har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Bad/vaskerom hybel - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Bad/vaskerom hybel - Totalvurdering av overflater: Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad/vaskerom hybel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.

Bad/vaskerom hybel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid, og utskifting må påregnes. Det er ikke påvist en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Det mangler tilluftspalte i dørblad, noe som gir redusert tilluft til rommet.

Bad sokkel - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Det er avvik i fallforholdene. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Vaskerom sokkel - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Vaskerom sokkel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: TG2 er satt på grunn av alder. Kobberrørene har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for slitasje, korrosjon og redusert gjenværende levetid.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Vaskerom sokkel - Totalvurdering av overflater: Vaskerommets overflater er fra byggeåret. Overflatene er utført etter datidens løsninger og mangler tettesjikt tilsvarende dagens krav. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved eventuell vannpåvirkning. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Bad/vaskerom hybel - Totalvurdering av fuktsøk:

Bad sokkel - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegger, da disse består av mur/betong uten fuktømfintlige materialer. Skjult fuktpåvirkning kan likevel ikke utelukkes. Synlige og tilgjengelige overflater er kontrollert visuelt.

Vaskerom sokkel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Vaskerommet har ikke etablert tettesjikt på gulv og vegger og tilfredsstiller derfor ikke forutsetningene for vurdering som våtrom. Rommet er ikke vurdert etter kriteriene for våtrom. Ved videre bruk som vaskerom må det etableres et dokumentert og sammenhengende tettesjikt med forskriftsmessig tilslutning til sluk. Inntil dette er utført, bør rommet ikke utsettes for direkte vannbelastning.

Vaskerom sokkel - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegger, da disse består av mur/betong uten fuktømfintlige materialer. Skjult fuktpåvirkning kan likevel ikke utelukkes. Synlige og tilgjengelige overflater er kontrollert visuelt

Parkering
Det medfølger 3 parkeringsplasser. En i garasje, samt to i oppkjørsel.

Modernisering og påkostninger
Følgende er utført i selgers eiertid:

UTENDØRS:
- Hagen og utearealene er gradvis opparbeidet fra 2017. Skråningen bak boligen er bearbeidet og bygget opp med tre beplantede platåer.
- Det er etablert plenarealer og ulike beplantninger. Ifølge selgers tilleggsopplysninger er det også etablert plantekasser i cortenstål, pergola med drueplanter og fire vannspeil.
- Det er lagt dreneringsrør i nederste platå, og terrenget er bearbeidet med fall nedover.
- Oppkjørselen ble asfaltert og utvidet til bredden av to biloppstillingsplasser i 2019.
- Grunnmuren ble skrapt, vasket og malt med to strøk murmaling i 2026.
- Toppbord på terrassen foran og på siden av boligen ble pusset ned og malt med tre strøk i 2026.
- Plattingene ble beiset i 2026.

1. ETASJE:
- Taket i stue, kjøkken og gang ble malt i en mørkere nyanse i 2019.
- Toalettrommet under trappen ble oppgradert med gulvbelegg og maling i 2019.
- Kjøkkenet ble skiftet i 2021/2022. Det ble satt inn IKEA-kjøkken med METOD-skrog, RINGHULT-fronter og KARLBY-benkeplate. Samtidig ble det etablert en mer åpen kjøkkenløsning.
- Det ble lagt BerryAlloc høytrykkslaminat i gang, kjøkken og stue, med gulvvarme fordelt på to soner.

SOKKELETASJE:
- Det ble etablert bad og kjøkken i tilknytning til kjellerstuen i 2017.
- I forbindelse med arbeidene ble det lagt nye avløpsrør under badet og i deler av arealet ved sikringsskapet.
- Arbeidene med vann, avløp og sluk ble fulgt opp og kontrollert av autorisert rørleggermester. Det foreligger faktura og bilder fra arbeidene.
- Det ble etablert nytt sikringsskap og nye kurser i 2017. Gamle ledninger og stikkontakter ble også skiftet. Det foreligger dokumentasjon fra elektriker.
- Vedovnen ble fjernet i 2017.

ØVRIGE ARBEIDER:
- Kommunens vanntilkobling ble flyttet fra oppkjørselen til kum i veien i 2019. Oppkjørselen ble asfaltert av entreprenør etter arbeidene

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført 2017: Lovel v/Rune Haugland: Nytt sikringsskap, nye kurser ifm oppføring av nytt bad og kjøkken i sokkel. Samt gjennomgang og utskifting av stikk-kontakter, omtrekking/utskifting av gamle ledninger i hele huset. Elektriker har holdt kontroll med alle deler av arbeidet med varmekabler mm. Elektrikkerdokumentasjon foreligger. Aut.rørl.mester Helge Kvaal as: har holdt kontroll med legging av avløpsrør og vannrør under oppføring av bad og nytt hengetoalett på bad i hybel. Kvittering på arbeidet foreligger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aut.rørl.mester Helge Kvaal as har godkjent arbeidet med sluk i sokkel under oppføring av bad og nytt sluk på vaskerom. Utført 2017

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det er utført vanlig vedlikehold: Sommer 2026; 1. Grunnmur: skrap, skrubb og maling 2 strøk murmaling grunnmur. 2. Toppbord terasse framside og side av huset er pusset helt ned til treet. Malt med 3 strøk' 3. Plattinger er beiset.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gravearbeidet er utført av innleid graver. Har kvittering. Drenering er utført for hele huset Alf Godagers veg 20 og 20B i 2013. Drenering er lagt dypt under sålen på grunnmuren.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lovel elektriker v/Rune Haugland. Nytt sikringsskap, trekt nye ledninger i 2017

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avløp sokkel vaskerom, bad og ut til gang er nytt. Vanntilkobling er flyttet fra oppkjørsel på eiendommen til kumm i veien i 2019. Oppkjørsel ble asfaltert av entrepenør i etterkant av dette arbeidet.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lovel elektriker og aut rørleggermester Helge Kvaal

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Nei
Eventuell kommentar: Av i dag leies ut deler av boligen. Det er mulighet for fortsatt utleie eller benytte rom som soverom. Areal som leies ut er ikke formelt godkjent som utleiedel.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Nei
Eventuell kommentar: Noe saltutslag på vaskerom inneværende år. Dette er redusert.

Bygningssakkyndig
Eskil Fagerli

Byggemåte
Ifølge takstmann: Tomannsbolig med sokkel oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med granulerte aluminiumspanner. Vinduer er gjennomgående med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kjøleskap
- Vaskemaskin
- Skrivepult hovedsoverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen er ikke godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen ikke er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Varmepumpe
- Varme i gulv
- Panelovn

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 164 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 12 105,-pr. 2026

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8 125,-
- Kabel-tv/internett fra Telenor på kr 1 148,-

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 5 824,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Trondheim kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 793 786,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 175 144,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 26115464

TV/Internett/Bredbånd
Avtale med Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 620 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Trondheim er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sjetnemarka er et veletablert og attraktivt boligområde sør for Trondheim sentrum, kjent for sine rolige og familievennlige omgivelser. Området består i hovedsak av eneboliger, rekkehus og annen småhusbebyggelse, med grønne og luftige omgivelser mellom boligene. Her bor du tilbaketrukket fra bykjernen, samtidig som både Trondheim sentrum og Tiller nås på kort tid med bil og til fots.

I Sjetnemarka finnes det gode servicetilbud for en enkel hverdag. I nærområdet finner du blant annet dagligvarebutikk, Sjetne skole, flere barnehager og et aktivt idrettsmiljø gjennom Sjetne IL. Idrettslaget tilbyr blant annet fotball, håndball, innebandy, ski, friidrett og barneidrett. På Tiller finner du et omfattende handels og servicetilbud med blant annet City Syd og flere større dagligvarebutikker. Området har også gode bussforbindelser videre mot Trondheim sentrum og øvrige deler av byen.

For den tur og friluftsinteresserte byr området på flotte muligheter. Langs Nidelva finnes fine turmuligheter for både gå og løpeturer, og populære Leirfossrunden går gjennom nærområdene Kroppanmarka og Sjetnemarka. Her får du dermed natur og aktivitet lett tilgjengelig rett i nærheten av boligen.

Sjetnemarka passer godt for deg som ønsker rolige og etablerte omgivelser, nærhet til skole, barnehage og fritidsaktiviteter, samtidig som det er kort vei til servicetilbudene på Tiller og Trondheim sentrum.

Bebyggelse
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av eneboliger, rekkehus og annen etablert småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Alf Godagers veg, som ligger ca. 250 meter fra boligen.

Skoler og barnehager
- Grisungen familiebarnehage (0–3 år) ca. 0,1 km.
- Fosseskansen barnehage (1–5 år) ca. 0,2 km.
- Sjetne barnehage (1–5 år) ca. 0,9 km.
- Sjetne skole (1.–10. trinn) ca. 0,9 km.

Barneskole: Sjetne skole.
Ungdomsskole: Sjetne skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 20.05.1970. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Megler har kontrollert dagens løsning opp mot byggetegninger datert 08.03.1969. Dagens bruk og rominndeling avviker fra de opprinnelige tegningene. Les under.

Første etasje:
- Kjøkkenet er åpnet til fordel for åpen løsning med stuen.
- Veranda og terrasse er etablert.
- Entré er åpnet til fordel for åpen løsning med stue og kjøkken.

Sokkeletasje:
- Opprinnelig vaskerom er delt inn to rom, hvor dagens vaskerom og bad står.
- Opprinnelig hobbyrom er gjort om til stue / sovealkove.
- Kjøkken er etablert der opprinnelig brenselsbod og gang har vært.
- Opprinnelig matbod er omgjort til baderom.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Takstmanns kommentar til planløsningen: Det er fremlagt kommunalt godkjente bygningstegninger datert 08.03.1969. Ved sammenligning mellom disse og boligens nåværende utforming er det registrert flere endringer i rominndeling og bruk.

Første etasje:
Skillevegger mot kjøkken og entré er fjernet, slik at det er etablert en mer åpen løsning mellom entré, kjøkken og stue.
Det er etablert veranda og terrasse.

Sokkeletasje:
Det opprinnelige vaskerommet er delt i to rom, som i dag benyttes som vaskerom og bad. Opprinnelig hobbyrom benyttes i dag som stue med sovealkove.
Det er etablert kjøkken i arealer som på tegningene er angitt som brenselsbod og gang. Opprinnelig matbod er innredet og tatt i bruk som bad. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at de registrerte endringene er søkt om eller godkjent av kommunen. Det er heller ikke tatt stilling til om tiltakene er søknadspliktige. Forholdet bør avklares med kommunen. Eventuelle krav om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller andre tiltak må påregnes.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Det foreligger således avvik mellom godkjente/opprinnelige tegninger og dagens bruk og rominndeling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om de registrerte endringene er omsøkt og godkjent av kommunen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
- Ja

Kommentar:
- Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 20.05.1970.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til bla. bebyggelse og anlegg - fremtidlig.

Eiendommen ligger i et regulert område med planid 5001 r1054-1

Relaterte reguleringer har planid
- r0461
- r1044a
- r1054ab
- r1054ag
- r1054ah
- r1054ao
- r1054ap
- r1054b
- r1054c
- r1054e
- r1054f
- r1054g
- r1054h
- r1054i
- r1054k
- r1054m
- r1054u
- r1054y
- r1054á
- r1054aa
- r20220052

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/323/568:
02.09.1970 - Dokumentnr: 11614 - Erklæring/avtale
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK.
VERTIKALTDELT BOLIG.
PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.

24.08.1970 - Dokumentnr: 11176 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:323 Bnr:271

01.01.2018 - Dokumentnr: 109772 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:323 Bnr:568

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Svorka har etablert fiberpunkt på eiendommen. Det er for øvrig ikke lagt inn til hustanden.

Info fra selger om hagen:
Arbeidet med hagen startet sommeren 2017. Området bak boligen besto opprinnelig av en bratt skråning med høyt gress og krattskog. Hagen er siden gradvis opparbeidet med tre beplantede platåer, plenarealer, bed, plantekasser, pergola og fire vannspeil. Blomstringssesongen strekker seg normalt fra april til oktober, og den varierte beplantningen tiltrekker seg både sommerfugler og bier.

Hagen byr også på flere spiselige vekster, blant annet markjordbær, jordbær, rabarbra, rød- og hvitrips samt ulike sorter mynte. I pergolaen vokser fire drueplanter av sortene «Sukribe», «Zilga» og «Spulga», plantet i 2023. I tillegg er det fire plantekasser som benyttes til blant annet salat og ruccola.

Beplantningen omfatter blant annet stjerneskjerm, solhatt, skog- og høstasters, kuletistel, kryptimian, hestemynte og syrin. Av større planter finnes en historisk rose, magnoliaen «Purple Sensation», spirea og Salix, som danner en liten allé på det nederste platået. Langs trappeløpet er det plantet prydgress.

Hagen har et rikt dyreliv og får jevnlig besøk av rådyr, ekorn og småfugler. Et skjærepar benytter også gjerne et av vannspeilene som fuglebad.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 mangelsansvar kan 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 om budgiver 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Grunnpakke Hus kr. 6 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 20 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade, drone og SOME (faktureres direkte til selger) kr. 10 950,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte til selger) kr. 13 200,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. september 2026

Ansvarlig megler
Petter Westermann, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 96513690

Megler
Martin Brandvik, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 46422304

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sjekk gyldighet
Scan QR koden



TILSTANDSRAPPORT

Alf Godagers veg 20 B

7081 SJETNEMARKA

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Tomannsbolig	5001/323/568/0/0/0	25.09.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
1	16	13	1	4

Befaring utført den 22.09.2026 av



Eskil Fagerli
Taksthuset Orkland AS

Eskil er utdannet blikkenslagermester med svennebrev og mesterbrev, og har over ti års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. I tillegg til dette er han kvalifisert takstmann, godkjent for skadetakst og boligtilstandsrapport.

Øvre Joplassveien 49b, 7300 Orkanger
+4745405831
eskil@taksthusetorkland.no

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Alf Godagers veg 20 B , 7081, SJETNEMARKA

Matrikkel: 5001/323/568/0/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1970

Tomt: 620.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Vigdis Andersen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Tomannsbolig med sokkel oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med granulerte aluminiumspanner. Vinduer er gjennomgående med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det er utført enkelte endringer på eiendommen etter byggeår. For nærmere beskrivelse av registrerte endringer og forhold knyttet til disse, vises det til de enkelte punktene i rapporten.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0

1. etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
84 m^2	0 m^2	0 m^2	27 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Stue, kjøkken, gang, toalettrom og tre soverom.			Terrasse, veranda og balkong.

Sokkel

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
58 m^2	23 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre, gang, toalettrom, to bad, vaskerom, stue og kjøkken.	Garasje		

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
142 m^2	23 m^2	0 m^2	27 m^2

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

BRA
165 m^2

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

Oppsummert

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

13 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Yttervegger / fasader: Kledning er impregnert furupanel fra 1970. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.

Balkong / terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Undertaket er eldre enn 13 år og har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Bad/vaskerom hybel - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Bad/vaskerom hybel - Totalvurdering av overflater: Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad/vaskerom hybel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.

Bad/vaskerom hybel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid, og utskifting må påregnes. Det er ikke påvist en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Det mangler tilluftspalte i dørblad, noe som gir redusert tilluft til rommet.

Bad sokkel - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Det er avvik i fallforholdene. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Vaskerom sokkel - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Vaskerom sokkel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: TG2 er satt på grunn av alder. Kobberrørene har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for slitasje, korrosjon og redusert gjenværende levetid.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Vaskerom sokkel - Totalvurdering av overflater: Vaskerommets overflater er fra byggeåret. Overflatene er utført etter datidens løsninger og mangler tettesjikt tilsvarende dagens krav. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved eventuell vannpåvirkning.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

4 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad/vaskerom hybel - Totalvurdering av fuktsøk:

Bad sokkel - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegger, da disse består av mur/betong uten fuktømfintlige materialer. Skjult fuktpåvirkning kan likevel ikke utelukkes. Synlige og tilgjengelige overflater er kontrollert visuelt.

Vaskerom sokkel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Vaskerommet har ikke etablert tettesjikt på gulv og vegger og tilfredsstiller derfor ikke forutsetningene for vurdering som våtrom. Rommet er ikke vurdert etter kriteriene for våtrom. Ved videre bruk som vaskerom må det etableres et dokumentert og sammenhengende tettesjikt med forskriftsmessig tilslutning til sluk. Inntil dette er utført, bør rommet ikke utsettes for direkte vannbelastning.

Vaskerom sokkel - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegger, da disse består av mur/betong uten fuktømfintlige materialer. Skjult fuktpåvirkning kan likevel ikke utelukkes. Synlige og tilgjengelige overflater er kontrollert visuelt.

1 Dokumentasjon

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

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
22.09.2026

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er fremlagt kommunalt godkjente bygningstegninger datert 08.03.1969. Ved sammenligning mellom disse og boligens nåværende utforming er det registrert flere endringer i rominndeling og bruk.

Første etasje:
Skillevegger mot kjøkken og entré er fjernet, slik at det er etablert en mer åpen løsning mellom entré, kjøkken og stue.
Det er etablert veranda og terrasse.

Sokkeletasje:
Det opprinnelige vaskerommet er delt i to rom, som i dag benyttes som vaskerom og bad.
Opprinnelig hobbyrom benyttes i dag som stue med sovealkove.
Det er etablert kjøkken i arealer som på tegningene er angitt som brenselsbod og gang.
Opprinnelig matbod er innredet og tatt i bruk som bad.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at de registrerte endringene er søkt om eller godkjent av kommunen. Det er heller ikke tatt stilling til om tiltakene er søknadspliktige. Forholdet bør avklares med kommunen. Eventuelle krav om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller andre tiltak må påregnes.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Det foreligger således avvik mellom godkjente/opprinnelige tegninger og dagens bruk og rominndeling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om de registrerte endringene er omsøkt og godkjent av kommunen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 20.05.1970.

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

Kommentar:
Ingen avvik.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

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

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er innvendig plateslått og utvendig pusset. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.
På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

4 Drenering

TG 1

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Eier opplyser om at dreneringen er fra 2012.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Ja

Kommentar:
Eier informerer om at det finnes dokumentasjon på utført arbeid.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Det er synlig grunnmursplast og topplist.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Taknedløp er koblet til drensrør ført under bakkenivå.

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

Totalvurdering av drenering

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

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

5 Rom under terreng TG 2

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

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert fuktsikring.

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Det er registrert synlige saltutslag på vegg i garasjen og tegn til fuktvandring i kjellergulvet på vaskerom.

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

Kommentar:
Det er registrert synlige tegn til fuktvandring i yttervegger av betong. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen er synlig og fuktpåvirkningen kan observeres direkte.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Ventiler i grunnmur.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.
Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Årsak/konsekvens
Vedvarende fuktbelastning kan føre til saltutslag, misfarging, avskalling og nedbrytning av overflater. Ved eventuell innkledning kan forholdet også gi risiko for skjulte fukt-, mugg- og råteskader. Drenering og utvendig fuktsikring bør undersøkes nærmere. Veggene bør holdes åpne og ikke kles inn med fuktømfintlige materialer før årsaken er avklart og nødvendige tiltak er utført.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

Bilde



Saltutslag i yttervegg i garasje.



Synlig fuktvandring i gulv i kjeller på vaskerom.

6 Yttervegger / fasader

TG 2

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er ikke foretatt endringer etter byggeåret.

Fasade
Liggende trekledning

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

Kommentar:
Ingen vesentlige tegn til svekkelser i bærende konstruksjon ble avdekket.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Kommentar:
Det er ikke observert tegn feil sopp/råteskader.

Musetetting?
Nei

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

Lufting av kledning?
Nei

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

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Kledning er impregnert furupanel fra 1970.
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.
Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.
Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.

Årsak/konsekvens
Manglende lufting føre til fukt mellom kledning og veggkonstruksjon, med risiko for råte og fuktskader i kledning og konstruksjon.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

7 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags isolerglass 2009.

Generell beskrivelse av dører
Heve/skyvdør fra 2010 2-lags isolerglass.
Verandadør er fra 2009 2-lags isolerglass.
Ytterdør til hybel er fra 2017.
Ytterdører fra 1985.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm. Ukjent årstall.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2009.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringen.

Totalvurdering av vinduer / dører

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

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

8 Balkong / terrasse TG 2

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

Type:
Etablert balkong
Etablert veranda

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

Kommentar:
Ingen tegn til vesentlig svikt ble avdekket.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Det er montert rekkverk i tre.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
Rekkverkshøyden er for lav.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Kommentar:
Veranda og balkong er ikke tekket.

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Årsak/konsekvens
Det anbefales å montere rekkverk på minimum 1 meter.

HMS vurdering
Rekkverkene på veranda og balkong har lavere høyde enn dagens sikkerhetskrav. Forholdet medfører økt risiko for fall og personskade, særlig for barn. Det anbefales at rekkverkene forhøyes eller skiftes slik at tilfredsstillende sikkerhet oppnås. Inntil forholdet er utbedret, bør det utvises særlig aktsomhet ved bruk.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0

9 Takkonstruksjon TG 1

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft

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

Kommentar:
Konstruksjon i selvbærende w-takstoler. Ingen tegn til svikt i bærende konstruksjon ble avdekket.

Totalvurdering av takkonstruksjon

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

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

10 Loft TG 1

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

Er loftet innredet?
Nei

Kommentar:
Loftet er uinnredet.

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er ikke foretatt endringer.

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Kaldloft inspisert via loftstige.

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

Kommentar:
Ingen avvik ble oppdaget på befaringen.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Kommentar:
Kaldloftet er ventilert i raftekasse og ventil i gavlvegg.

Totalvurdering av loft

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

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

Bilde





11 Taktekking og beslag

TG 2

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Taket er fra 1997.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Granulerte aluminiumspanner

Kommentar:
Taket er tekket med granulerte alumiumspanner.

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

Kommentar:
Ingen synlige avvik.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Kommentar:
Ingen synlige avvik.

Er undertak over 13 år?
Ja

Kommentar:
Undertaket er eldre enn 13 år og har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen.
Undertaket er eldre enn 13 år og har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Årsak/konsekvens
Alderen medfører redusert forventet restlevetid og økt risiko for svekkelser og utettheter. Undertaket bør kontrolleres jevnlig, særlig ved gjennomføringer, overganger og takfot.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

12 Takrenner og nedløp TG 1

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

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

13 Bad/vaskerom hybel

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er fra 1985. Det er lagt ny gulvflis i 2011 og montert nytt toalet i 2017.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Årsak/konsekvens
TG2 er satt på grunn av manglende dokumentasjon. Uten dokumentasjon kan det ikke bekreftes at våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav eller anerkjente byggemetoder på utførelsestidspunktet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet, herunder tettesjikt og detaljer. Dette er ikke nødvendigvis ensbetydende med at det foreligger feil eller mangler, men tilstanden kan ikke verifiseres. Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon. Dersom dette ikke er mulig, bør våtrommet følges opp med jevnlige kontroller og vurderes nærmere ved fremtidig rehabilitering.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malte plater i himling.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er sprekk i to veggflis under baderomsinnredning.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

Bilde





Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall på gulv.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Årsak/konsekvens
Riss i fliser og flisfuger kan medføre økt risiko for vanninntrenging bak overflaten, særlig dersom tettesjiktet ikke er intakt. Over tid kan dette føre til fuktbelastning og eventuelle skader i underliggende konstruksjoner.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert eldre plastsluk i dusjsone. Dusjkabinett er tilkoblet rør i gulv som videre er tilkoblet avløp.

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

Kommentar:
Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde



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

Kommentar:
Det er ingen tegn til punktering av diffusjonssperre.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.

Årsak/konsekvens
Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å fortsette bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å fortsette bruk av tett dusjkabinett.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter.
Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

Er det innebygget sisterne?
Ja

Kommentar:
Det er innebygget sisterne i utenpåliggende konstruksjon.

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Ja

Kommentar:
Det foreligger synlig drenshull for lekkasjevann.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid, og utskifting må påregnes. Det er ikke påvist en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Det mangler tilluftspalte i dørblad, noe som gir redusert tilluft til rommet.

Årsak/konsekvens
Aldersrelatert slitasje på vannførende installasjoner kan øke risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader. Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne kan medføre at en eventuell lekkasje ikke oppdages på et tidlig tidspunkt. Manglende tilluftspalte kan gi redusert luftutskifting i rommet og kan bidra til økt fuktbelastning.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

14 Bad sokkel

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Kommentar:
Badet er fra 2017.
Det er separat toalettrom under trapp ved bad.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 0

Kommentar:
Nytt (0 til 5 år gammelt). Følgende dokumentasjon skal foreligge

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i himling.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke observert avvik på overflatende på befaringen.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert flatt fall, og et lokalt fall rundt sluk på ca. 1,5 cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Det er avvik i fallforholdene. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Årsak/konsekvens
Utilstrekkelig fall kan føre til at bruksvann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvet eller renner mot døråpning og andre områder som ikke er beregnet for vannbelastning. Dette øker belastningen på tettesjikt, fuger og tilslutninger og kan over tid medføre fukt- og følgeskader. Vannansamlinger gir også økt sklifare og behov for manuell fjerning av vann. Korrekt fall bør etableres ved rehabilitering av våtrommet.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

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

Bilde



Plastsluk med klemring. Synlig membran og slukmansjett.

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

Kommentar:
Det er ingen tegn til punktering av diffusjonssperre.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

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

Er det innebygget sisterne?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert toalett på rommet.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegger, da disse består av mur/betong uten fuktømfintlige materialer. Skjult fuktpåvirkning kan likevel ikke utelukkes. Synlige og tilgjengelige overflater er kontrollert visuelt.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

15 Vaskerom sokkel

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Vaskerommet er fra byggeåret.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Årsak/konsekvens
TG2 er satt på grunn av manglende dokumentasjon. Uten dokumentasjon kan det ikke bekreftes at våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav eller anerkjente byggemetoder på utførelsestidspunktet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet, herunder tettesjikt og detaljer. Dette er ikke nødvendigvis ensbetydende med at det foreligger feil eller mangler, men tilstanden kan ikke verifiseres. Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon. Dersom dette ikke er mulig, bør våtrommet følges opp med jevnlige kontroller og vurderes nærmere ved fremtidig rehabilitering.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Betonggulv behandlet med epoxy og malte murvegger.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert jevnt fall, og ca. 4 cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Vaskerommets overflater er fra byggeåret. Overflatene er utført etter datidens løsninger og mangler tettesjikt tilsvarende dagens krav. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved eventuell vannpåvirkning.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Årsak/konsekvens
TG2 er satt på grunn av overflatenes alder og at vaskerommet mangler et tettesjikt tilsvarende dagens krav. Løsningen må ses i sammenheng med byggeårets utførelse.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk med klemring.

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

Kommentar:
Våtrommet har ikke tettesjikt.

Bilde



Det er lagt inn nytt plastsluk med klemring.

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

Kommentar:
Det er ingen tegn til punktering av diffusjonssperre.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG IU

Kommentar:
Vaskerommet har ikke etablert tettesjikt på gulv og vegger og tilfredsstiller derfor ikke forutsetningene for vurdering som våtrom. Rommet er ikke vurdert etter kriteriene for våtrom. Ved videre bruk som vaskerom må det etableres et dokumentert og sammenhengende tettesjikt med forskriftsmessig tilslutning til sluk. Inntil dette er utført, bør rommet ikke utsettes for direkte vannbelastning.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Det er montert opplegg til vaskemaskin. Ingen synlige avvik.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er etablert tilluftsventil i yttervegg.
Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Nei

Kommentar:
Det er ikke montert toalett.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Årsak/konsekvens
Mangelfull lufting kan medføre redusert uttørking av konstruksjonen og økt fuktbelastning. Over tid kan dette gi økt risiko for kondens, fuktskader og biologisk vekst.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegger, da disse består av mur/betong uten fuktømfintlige materialer. Skjult fuktpåvirkning kan likevel ikke utelukkes. Synlige og tilgjengelige overflater er kontrollert visuelt.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

16 Piper / ildsteder TG 1

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke fremvist rapport fra brann/feiervesen.

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

Kommentar:
Ildsted er ikke etablert.

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

Kommentar:
Ildsted er ikke etablert. Det er mulighet for montering av vedovn i sokkel og 1. etasje.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Eier informerer om at pipen har dobbeltløp for montering av vedovn i sokkel og 1. etasje.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.

HMS vurdering
Det er etablert pipe, men det er ikke montert ildsted. Det er ikke registrert avvik ved den synlige delen av pipen. Dersom ildsted monteres senere, må dette utføres i henhold til gjeldende krav og monteringsanvisning.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

17 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

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

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Årsak/konsekvens
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, mens gulv mot grunn er utført av betong. TG2 er satt på grunn av alder. Konstruksjonene har oppnådd en betydelig del av forventet brukstid, og det må påregnes normalt vedlikehold og at enkelte forhold kan kreve tiltak over tid.

18 Innvendig trapp TG 1

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

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Lukket tretrapp med teppegulv i trinn.

Totalvurdering av trapp

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

HMS vurdering:
Det er registrert større åpninger i rekkverket enn det som anses tilfredsstillende, samt manglende håndløper. Forholdene medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappen/verandaen og økt risiko for fall. Det anbefales å utbedre rekkverket og etablere tilfredsstillende håndløper.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

19 Kjøkken 1. etasje

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og benkeplate med valnøttfiner fra 2021.

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

Kommentar:
Det er gjennomført fuktsøk på utsatte steder på kjøkkenet, herunder ved vanninstallasjoner og under kjøkkeninnredningen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollen. Det er heller ikke observert synlige tegn til fukt- eller vannskader på de kontrollerte områdene.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal ut i fri luft.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

20 Kjøkken hybel

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Plater på vegg over benkeplate.

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

Kommentar:
Det er gjennomført fuktsøk på utsatte steder på kjøkkenet, herunder ved vanninstallasjoner og under kjøkkeninnredningen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollen. Det er heller ikke observert synlige tegn til fukt- eller vannskader på de kontrollerte områdene.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal ut i fri luft.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

21 Ventilasjon TG 1

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligen har naturlig ventilasjon. Luftutskifting skjer gjennom ventiler og naturlig lufting.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

22 Innvendige vann og avløpsrør

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

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

Kommentar:
Innvendige kobberrør fra byggeår.
Det er montert nye innvendige avløpsrør inne i boligen 2017. De er koblet på eldre soilrør fra gangen og ut yttervegg mot garasje.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert på vaskerom.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

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

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 2

Kommentar:
TG2 er satt på grunn av alder. Kobberrørene har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for slitasje, korrosjon og redusert gjenværende levetid.

Årsak/konsekvens
Innvendige vannledninger er fra byggeåret og har oppnådd en betydelig del av forventet brukstid. TG2 er satt på grunn av alder. Eldre vannledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer og behov for utskifting over tid.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

Bilder



Hovedstoppekran lokalisert på vaskerom i sokkel.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
VVB er 200 liter fra 2012. Montert i rom med sluk.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1

Kommentar:
Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

23 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk, varmepumpe

Kommentar:
Varmefolie i gulv i kjøkken, stue og gang i 1. etasje. Det er elektriske varmekabler i gulv på toalettrom i 1. etasje. Luft-luft varmepumpe. Varmepumpe er en eldre modell montert i 2014.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Kommentar:
Ikke etablert.

Årsak/konsekvens

24 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
I gang i sokkeletasjen.

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

Kommentar:
Det er mer enn 5 år siden det har vært tilsyn av el-anlegget.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nytt sikringsskap i 2017.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

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

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ingen synlige avvik.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Kommentar:
Selger informerer om at el-anlegget er i orden. Ingen avvik.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Det er ikke dokumentert gjennomført elkontroll i løpet av de siste 5 årene. Det foreligger samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det anbefales at elanlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

25 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Det er ikke observert tegn til skadedyr eller skader etter skadedyr ved befaringen. Det anbefales å opprettholde god sikring mot skadedyr og jevnlig kontrollere bygningen for eventuelle tegn til aktivitet.

ALF GODAGERS VEG 20 B - 5001/323/568/0/0/0

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vigdis Andersen	9578-5997-4-254723	2026-09-23 19:19:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
23. sep. 2026

Oppdragsnummer
42-0121/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Alf Godagers veg 20B, 7081 SJETNEMARKA

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Vigdis Andersen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. november 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 26115464
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført 2017: Lovel v/Rune Haugland: Nytt sikringsskap, nye kurser ifm oppføring av nytt bad og kjøkken i sokkel. Samt gjennomgang og utskifting av stikk-kontakter, omtrekking/utskifting av gamle ledninger i hele huset. Elektriker har holdt kontroll med alle deler av arbeidet med varmekabler mm. Elektrikkerdokumentasjon foreligger. Aut. rørl.mester Helge Kvaal as: har holdt kontroll med legging av avløpsrør og vannrør under oppføring av bad og nytt hengetoalett på bad i hybel. Kvittering på arbeidet foreligger.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aut.rørl.mester Helge Kvaal as har godkjent arbeidet med sluk i sokkel under oppføring av bad og nytt sluk på vaskerom. Utført 2017

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes bilder av hvordan avløpsrør er lagt, jording til soilrør under støp mm. Aut. rørlegger mester Helge Kvaal har kontrollert arbeidet. Utført i 2017

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er utført vanlig vedlikehold: Sommer 2026; 1. Grunnmur: skrap, skrubb og maling 2 strøk murmaling grunnmur. 2. Toppbord terasse framside og side av huset er pusset helt ned til treet. Malt med 3 strøk' 3. Plattinger er beiset

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gravearbeidet er utført av innleid graver. Har kvittering. Drenering er utført for hele huset Alf Godagers veg 20 og 20B i 2013. Drenering er lagt dypt under sålen på grunnmuren.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lovel elektriker v/Rune Haugland. Nytt sikringsskap, trekt nye ledninger i 2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avløp sokkel vaskerom, bad og ut til gang er nytt. Vanntilkobling er flyttet fra oppkjørsel på eiendommen til kumm i veien i 2019. Oppkjørsel ble asfaltert av entrepenør i etterkant av dette arbeidet.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lovel elektriker og aut rørleggermester Helge Kvaal

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Skifte av tak i 1997 Skiftet kjøkken i 1. etg i 2021

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

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

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Av i dag leies ut deler av boligen. Det er mulighet for fortsatt utleie eller benytte rom som soverom. Areal som leies ut er ikke formelt godkjent som utleiedel.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

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

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Noe saltutslag på vaskerom inneværende år. Dette er redusert.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0121/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vigdis Andersen	**2026-09-23**

Identifikasjon

Vigdis Andersen

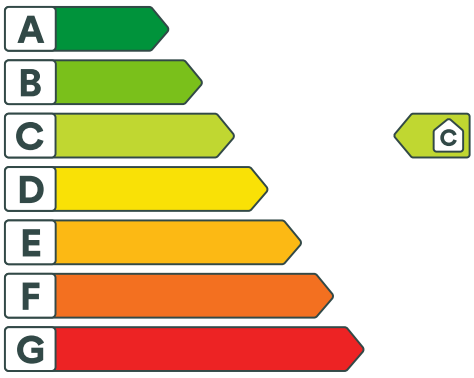
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Alf Godagers veg 20B, 7081 SJETNEMARKA	
Dato for energimerking **05.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-345461**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182758345**
Gårdsnummer **323**	Bruksnummer **568**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **161,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **155,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
141,31

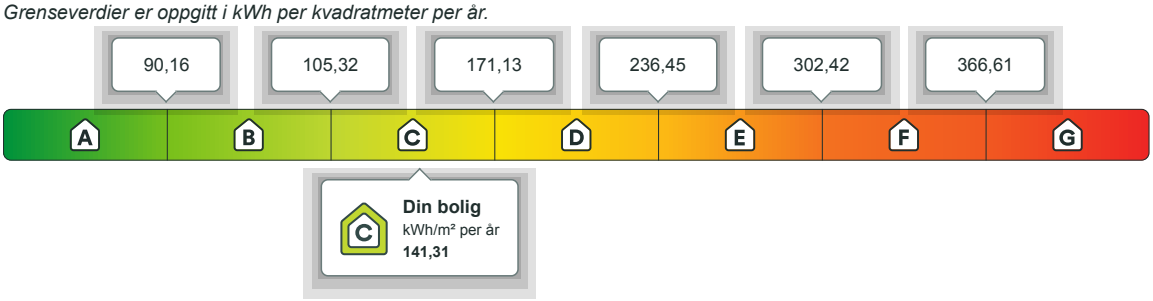
Alf Godagers veg 20B, 7081 SJETNEMARKA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 499,64	**145,16**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Alf Godagers veg 20B, 7081 SJETNEMARKA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Alf Godagers veg 20B, 7081 SJETNEMARKA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Fm. 639/69

Herrer R. og E. Andersen,
Alf Godagers vei 2o,
7o81, Skjetnehaugan

DERES BOLIGHUS PÅ NR. 2o, ALF GODAGERS VEI.

Inspeksjon er foretatt 19.5.7o.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for Deres leiligheter.
Gjenstående arbeider må være utført innen 15. aug. d.å.
Huset er oppført i samsvar med godkjente tegninger datert 3o.4.69.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 2o.5.7o

A. Øren

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 639/69

G.Nr. 323	Br.nr. 271	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Alf Godagers vei 20		den 30.4.69	Sak nr. 69/688

Byggemelding av 14/3-69 fra Rolf Andersen på vertikalt delt 2-mannsbolig av tre på en etasje + støpt sokkel, med 2 leiligheter á 4 rom og kjøkken, bad og w.c. i 1. etasje, 2 garasjer, innganger og ytre rom i sokkel.
Areal ca. 176 m^2. (Fjogstadhus).

Vedtak:

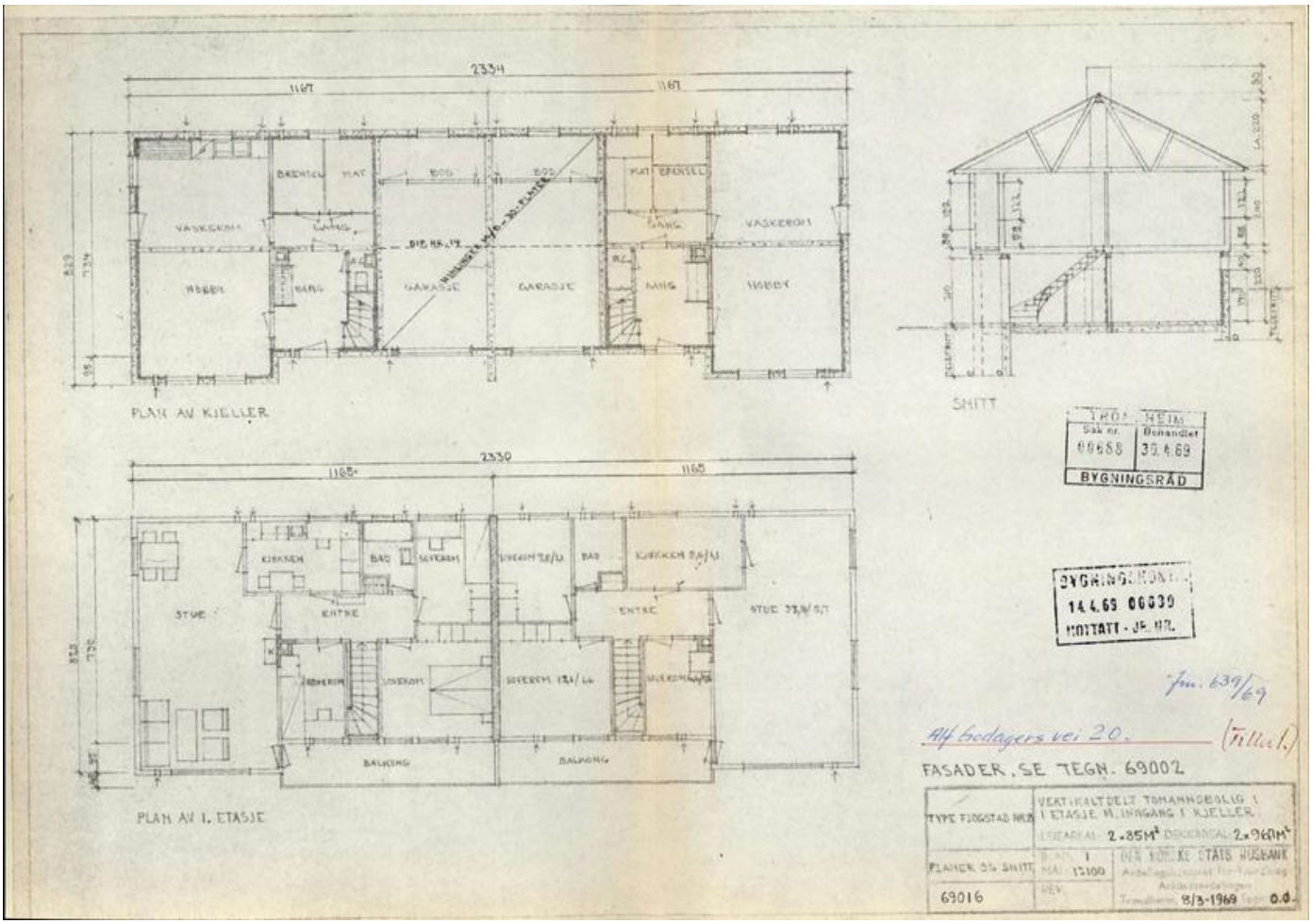
Ad. Situasjonskartet:

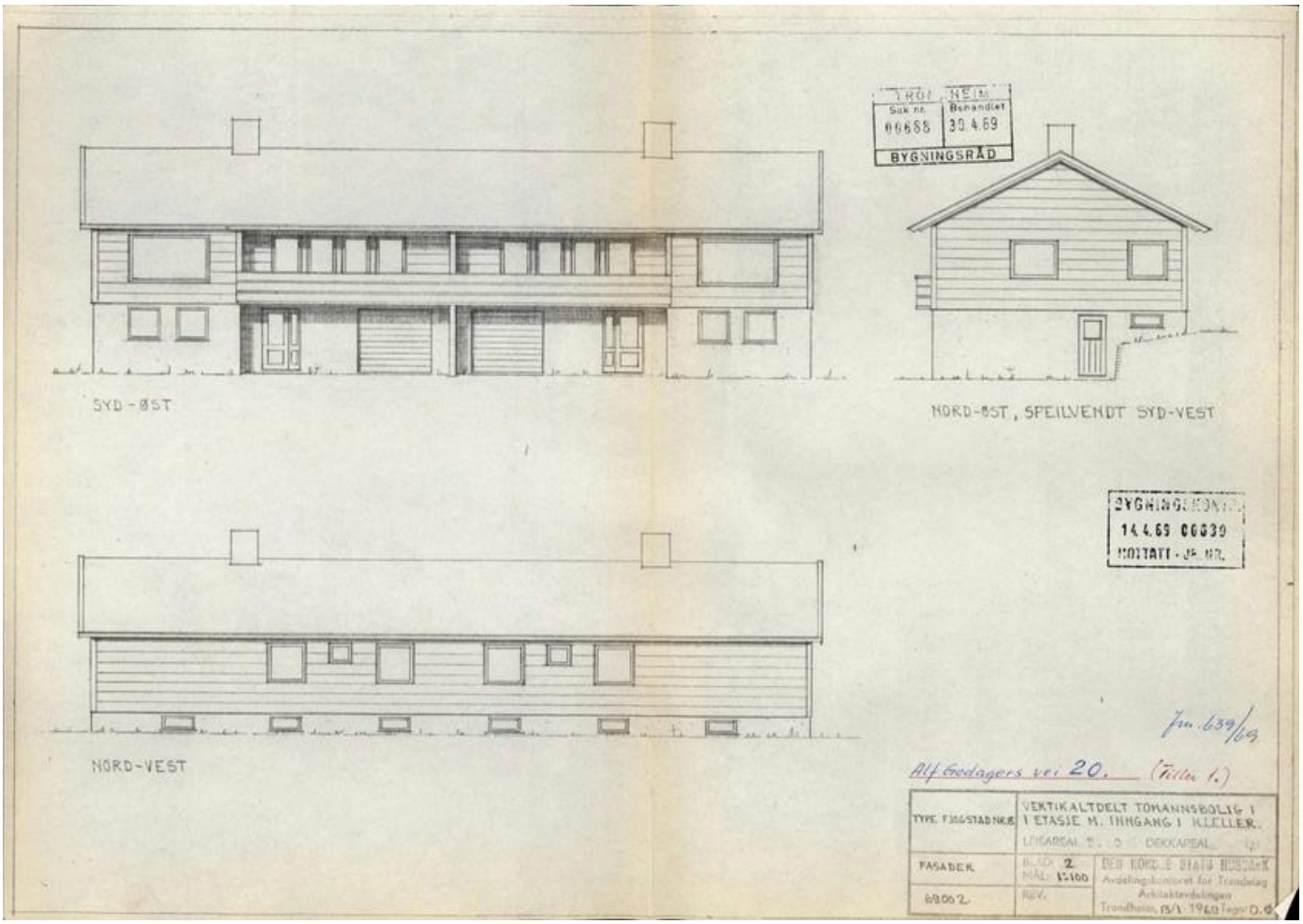
Vann- og kloakkanlegg må utføres i samsvar med helserådets uttalelse av 24/1-69 og byingeniørens uttalelse av 7/2-69 på situasjonskartet.
Grunneiertilskudd betales i forbindelse med kjøpet av tomten.

Ad. Byggemeldingen:

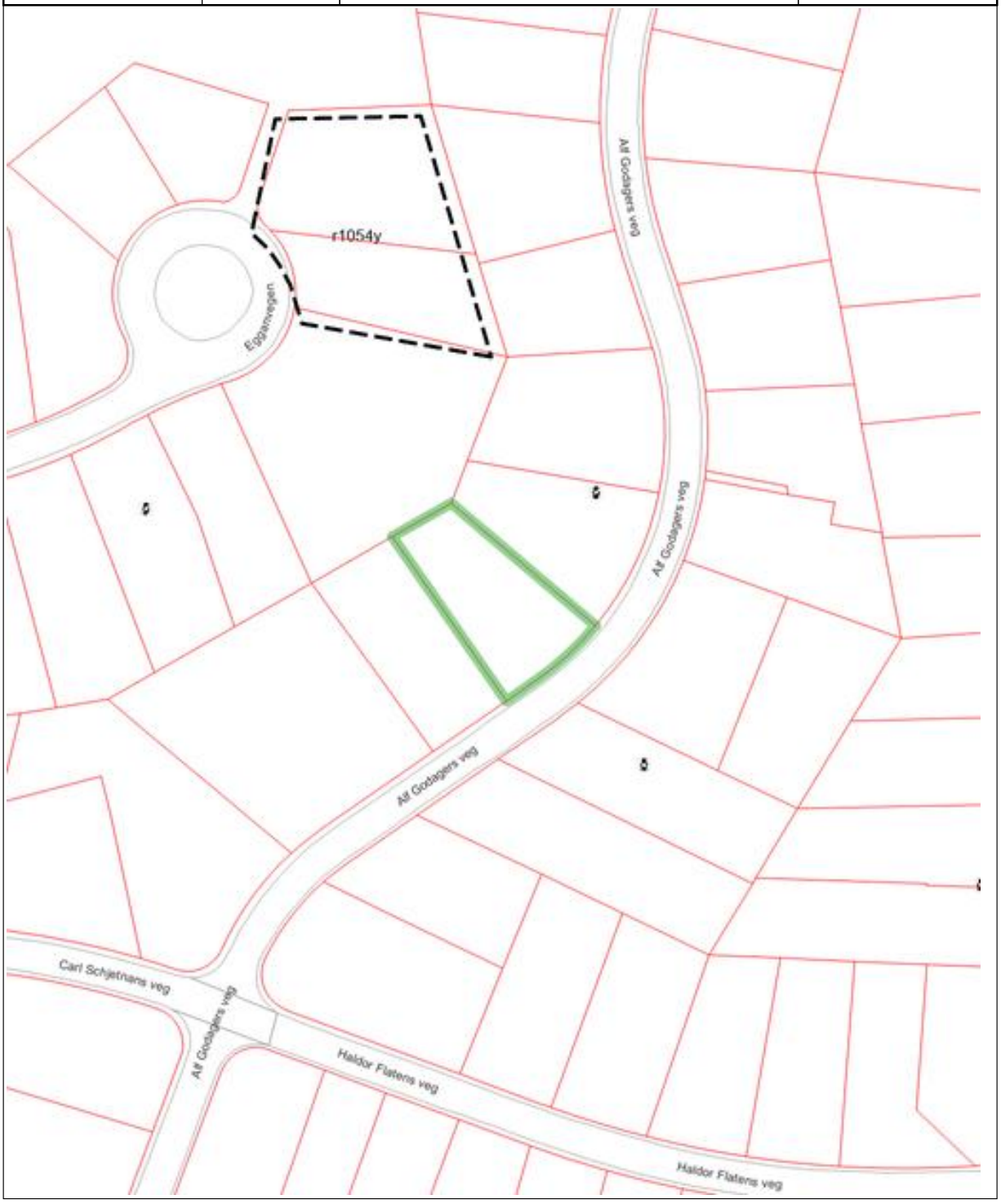
Planene godkjennes.
Huset tillates plassert som vist på situasjonskartet.
Garasjene skal ha støpt gulv og må luftes ved gulv og tak.
Under himling må de kles med brannherdig kledning av min. klasse B-30 og gjøres gasstett av asfaltimpregnert papp med limte skjøter.
Boder i garasje tillates ikke, men avdeling med nettingvegg kan godtas.
Det må redegjøres for isolasjon av gulv i hall i sokkel.
Trapp bør lukkes med dør mot entré.
Vegg mellom soverom og trapp må isoleres som vegg mot koldt rom.
Pipe gjennom blindloft må mures med 1-stens vange.
Tegning med angivelse av ventilasjon samt statiske beregninger og konstruksjonstegninger av frittbærende takstol må sendes bygningskontrollen til godkjenning.
Huset skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Sentrum. 8000.5.68


2334
1167
1167
VASKEROM
HOBBY
GARASJE
GARASJE
VASKEROM
HOBBY
PLAN AV KJELLER
SNITT
TRONDHEIM
Sak nr. 09688
Behandlet 30.6.69
BYGNINGSRÅD
2330
1165
1165
KJØKKEN
BAD
SOVEROM
STUE
ENTRE
BALKONG
BALKONG
PLAN AV 1. ETASJE
BYGNINGSKONTORET
14.4.69 00039
MOTTATT - JF. HR.
Jm. 639/69
Alf Bodagers vei 20. (Tillbl.)
FASADER, SE TEGN. 69002
TYPE FIGGSTAD NR.8
VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG I 1 ETASJE M. INNGANG I KJELLER.
LEIEAREAL: 2 x 85M² BRUKSAREAL: 2 x 96M²
PLANER OG SNITT
MÅL: 1:100
DEN NORSKE STATS HUSBANK
69016
REV.
Trondheim 8/3-1969


TRONDHEIM
Sak nr. 00688
Behandlet 30.4.69
BYGNINGSRÅD
SYD-ØST
NORD-ØST, SPEILVENDT SYD-VEST
BYGNINGSKONTORET
14.4.69 00639
MOTTATT - JP. NR.
NORD-VEST
Jm. 639/69
Alf Bødagers vei 20. (Fillan 1.)
TYPE FJØSTADNR.B
VERTIKALTDELT TOMANNSBOLIG I 1 ETASJE M. INNGANG I KJELLER.
FASADER
BLAD 2.
MÅL: 1:100
68062.
REV.
DEN KONGELIGE STATS BYGGSJEF
Avdelingskontoret for Trondelag
Arkitektavdelingen
Trondheim, 15/1-1969 Tegn: O.G.

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 568	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Alf Godagers veg 20B 7081 SJETNEMARKA			
	Annen info:				



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpGrense


Naturverngrense

R 1054 I, st.f: 11.12.63

m/tillegg vedtatt br. 18.04.67 (1054d).

NORDRE DEL

V e d t e k t e r

til reguleringS- og bebyggelsesplan for Skjetne-haugene i Tiller kommune. Stadfestet 11.12.63.

1. Reguleringsområdet er på planen vist med rød stiplet begrensningslinje.

2. Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av:
   a) Rekkehus i inntil 2 fulle etasjer.
   b) Småhus med inntil 2 leiligheter.
   e) De nødvendige fellesanlegg for boligene som butikk-senter, barnehage, lekeplasser skole og idrettsan-legg.

3. Boligbebyggelse. For byggehøyde og etasjeantall gjelder følgende bestemmelser:
   a) Hus som på planen er merket med 1 - tall tillates oppført bare i en etasje. Hvor terrengforholdene naturlig tilsier det ved den plasering huset har på reguleringsplanen kan sokkeletasje innredes.
   b) Alle øvrige bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. To - etasjes hus tillates ikke oppført med sokkel-etasje.
   c) Ingen hus tillates oppført med knestokk, d.v.s. tak-sperrene må legges direkte på raft.
   d) For småhus - og rekkehusbebyggelsen må gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng ikke overstige 6,5 m.

4. Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe gis samme takform og takvinkel. Tak-vinkelen må for to etasjes hus ikke overstige 30° og for en etasjes hus ikke 45°.

§ 5.

På hver tomt må avsettes plass for en garasje pr. leilighet. Garasjeplassering skal angis på situasjonskartet ved byggemelding. Garasjer skal anbringes minst 6 m innenfor gjerdelinjen.

§ 6.

Hvor byggelinje ikke er angitt, skal bygninger plasseres som vist på planen.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra den inntegnede husplassering hvor spesielle forhold tilsier dette, men slik at det tas hensyn til bygningenes innbyrdes plassering.

§ 7.

Innhegning mot gate tillates i en høyde av inntil 80 cm.

§ 8.

Tomtene må ikke beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn vi virke sjenerende for nabo eller den offentlige ferdsel.

§ 9.

Tillegg vedtatt br. 10.01.89 br. 18.04.67

Bygningsrådet kan tillate 2 eneboliger, eventuelt sammenkoblet med garasje på samme tomt når disse planlegges som enhet.

Bygningsrådet kan godkjenne eventuell senere deling av tomten uavhengig av naboavstander i de tilfeller det avgis tilfredsstillende tinglyst erklæring om felles forhold ved tomten således som felles vegrett, felles avkjørsel, eventuell felles vegg og andre tekniske anlegg. Ved slik deling er det forbudt å sette opp gjerde i delelinjen.

For småhus i en etasje og for tilbygg i en etasje og lignende kan bygningsrådet dispensere fra minsteavstand til nabogrense, dog ikke under 2.5 meter.

§ 10.

I friområdet kan nødvendig byggverk for utnyttelse av friområdet oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

034B210

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**323**	**568**	**0**	**0**	Alf Godagers veg 20B, 7081 SJETNEMARKA

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	619.94m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r1054-1	Skjetnehaugene, Nordre del (11.12.1963)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0461	Øvre Leirfoss kraftstasjon til Bratsbergvegen. Gang- og sykkelveg. (3.3.2005)
r1044a	Tonstadbrinken 20, 323/7 (29.3.2007)
r1054ab	Paul Skolemesters veg 10. (9.11.1988)
r1054ag	Egganvegen 36 B, gnr 323 bnr 523 Skjetnehaugene nord, gnr 323 bnr 5 (11.5.1993)
r1054ah	Mikkelvegen 4 (22.10.1991)
r1054ao	Mikkelvegen 2, gnr.323/161. (2.12.2003)
r1054ap	Egganvegen 15, gnr. 323 bnr. 141 (22.11.2007)
r1054b	Skjetnemarka. (11.8.1966)
r1054c	Skjetnemarkveien (17.1.1967)
r1054e	Skjetnemarkvegen. (18.7.1968)
r1054f	Skjetnehaugene i Tiller (28.4.1964)
r1054g	Alf Godagers veg 38 - 50 (13.2.1968)
r1054h	Alf Godagers veg 2, 4, 6, 8, 10, Skjetnehaugene (13.2.1968)

r1054i	Carl Schjetnans veg 8, 10, 12, 14, 16, 18 Skjetnemarkvegen 70,72 Trofetvegen 2, 4, 6, 8, 10, 12 Lunderhaugen 13, 14 (14.5.1968)
r1054k	Parallellen nr.25. Egganvegen nr.1 (10.9.1968)
r1054m	Carl Schjetnansveg 6, 8, 10 og 12 (15.4.1969)
r1054u	Granhaugan 19. (6.9.1983)
r1054y	Egganvegen 41. (1.7.1985)
r1054å	Mikkelvegen 5, Skjetnemarka (2.6.1988)
r1054aa	Skjetnemarkvegen 78. (7.7.1988)
r20220052	Mikkelvegen, strekningen Egganvegen - Øvre Sjetnhaugan (29.1.2026)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

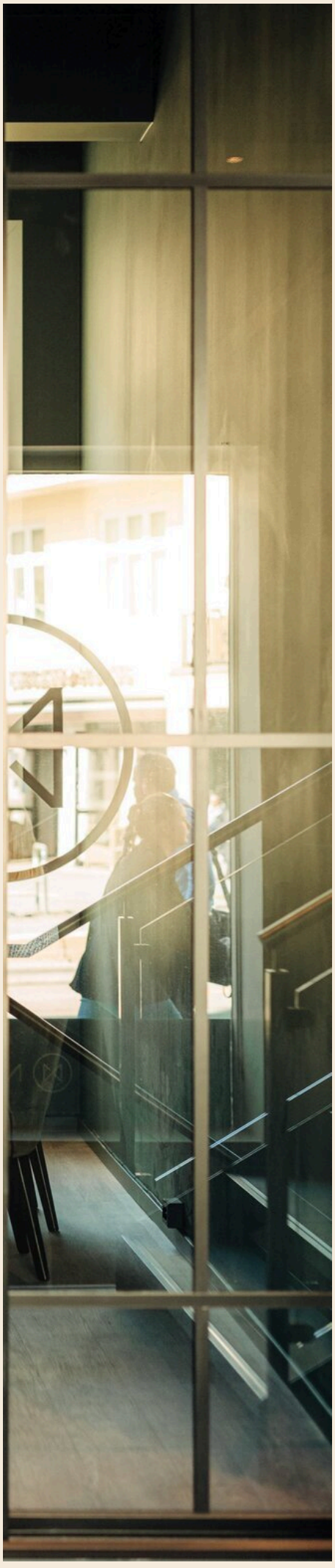
Det tas forbehold om feil og mangler.

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Trondheim er en by i vekst med et boligmarked som stiller høye krav til den som skal representere deg. Vi kjenner byens nabolag godt, fra Midtbyen og Lademoen til Byåsen og Heimdal, og vi har meglere med et personlig engasjement som utgjør en forskjell. Hos oss jobber vi målrettet for å få mest mulig ut av salget ditt, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

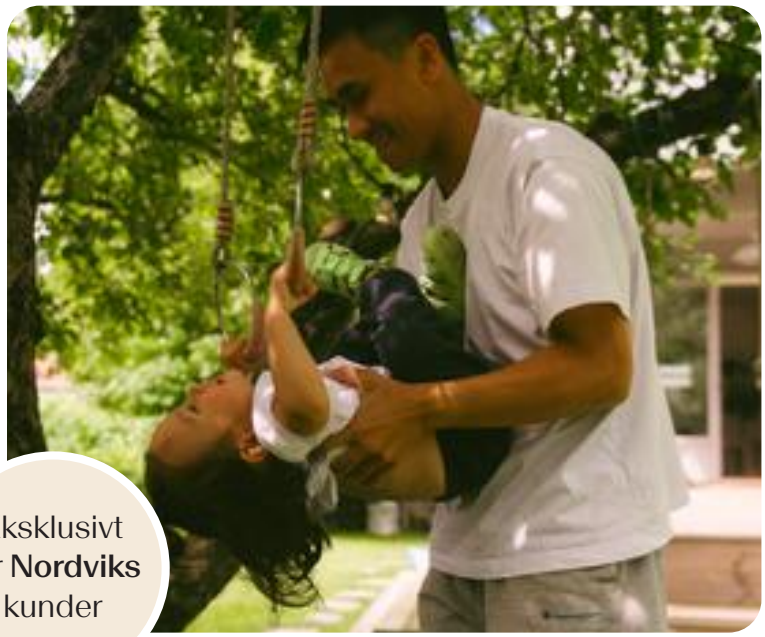


Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0121/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Alf Godagers veg 20B 7081 SJETNEMARKA
Matrikkel: Gnr 323, bnr 568 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Martin Brandvik
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Trondheim
m.brandvik@nordvikbolig.no
464 22 304



Petter Westermann
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
p.westermann@nordvikbolig.no
965 13 690

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: