

Møllebakken 44



Velkommen til

Møllebakken 44



Salgsoppgaven produsert 30. august 2024

Schøningsdal

Enestående funkisbolig fra 2014 like ved Bymarka. Utsikt, sol og bergvarme. Sentralt, attraktiv og svært barnevennlig.

Prisantydning	13 900 000,-
Omkostninger	368 240,-
Totalpris	14 268 240,-
BRA-i	238 kvm
Totalt BRA	248 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2014

Tomt	603 kvm, eiet
Megler	Olaf E. Rønning
Telefon	478 69 306
E-post	o.ronning@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Møllebakken 44 og en funkisinspirert enebolig tegnet av arkitekt Jon M. Breidablik.

Eiendommen ligger særdeles flott til i et veletablert og barnevennlig boligfelt i Schøningsdalen på Byåsen. Boligen fremstår svært kvalitetsrik og har en standard som overgår forventningene. Her får man påkostede materialer og løsninger av ypperste kvalitet, samt en pent opparbeidet tomt med flere terrasser, utsikt og strålende solforhold.

- Kvaliteter:
- Arkitekttegnet funkisbolig med innholdsrik planløsning
- Vannbåren varme via bergvarme i alle gulv
- Påkostet standard og eksklusive materialvalg/innredninger
- Tre solrike terrasser og nydelig opparbeidet tomt
- Romslig carport og flere p-plasser på tomt
- Suveren beliggenhet med umiddelbar adkomst til Bymarka, golfbane m.m.

Vel møtt!

Arealer og innhold

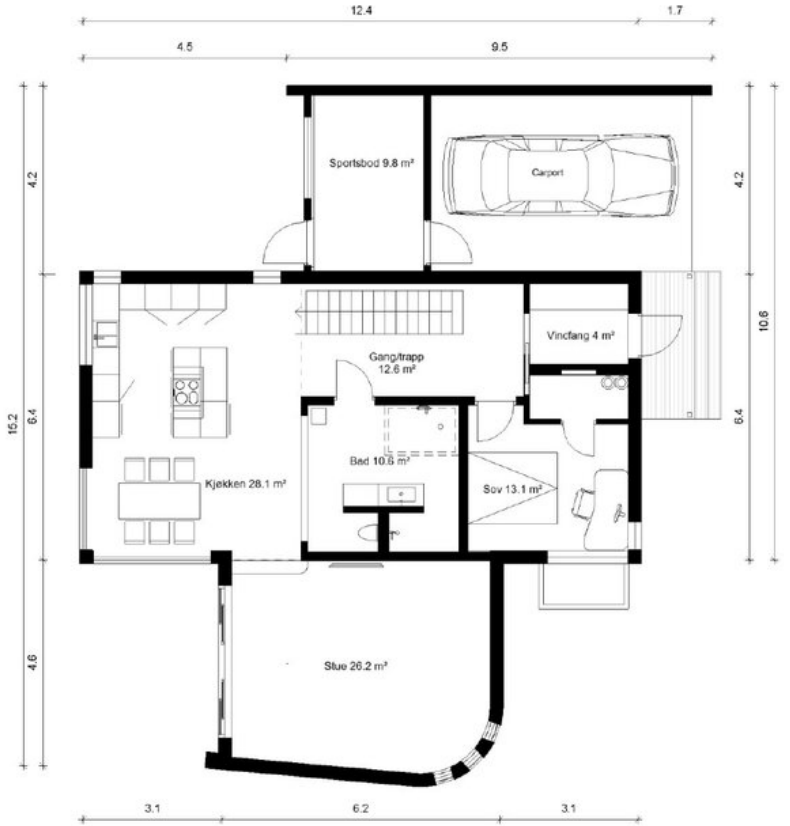
BRA-i	238 kvm
BRA-e	10 kvm
Totalt BRA	248 kvm
TBA	70 kvm

Beskrivelse

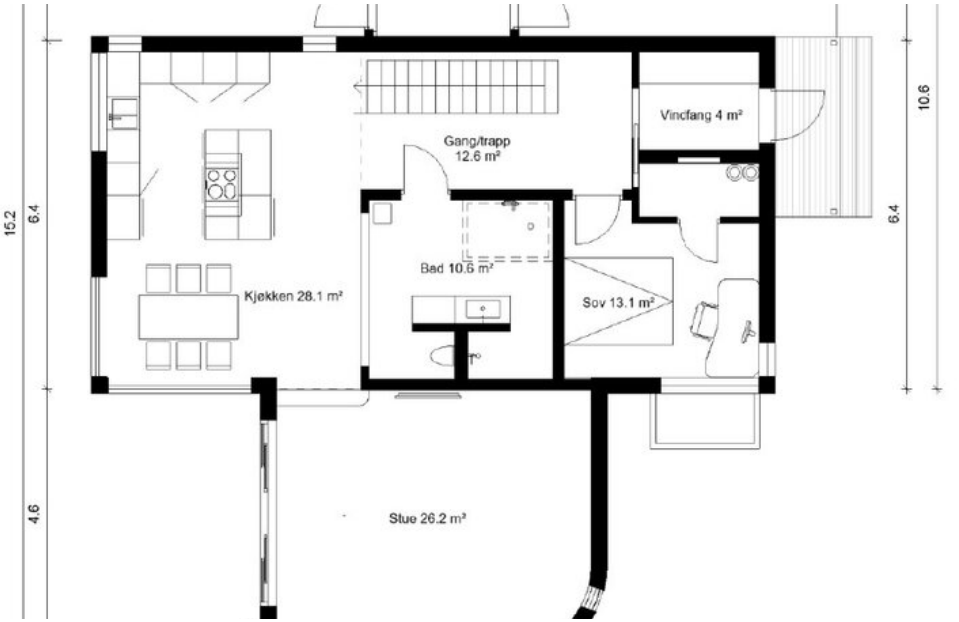
Underetasje:
BRA-i: 66 kvm. Kjellerstue, gang m/trapp, gang, to boder, teknisk rom og vaskerom.
Total BRA: 66 kvm.

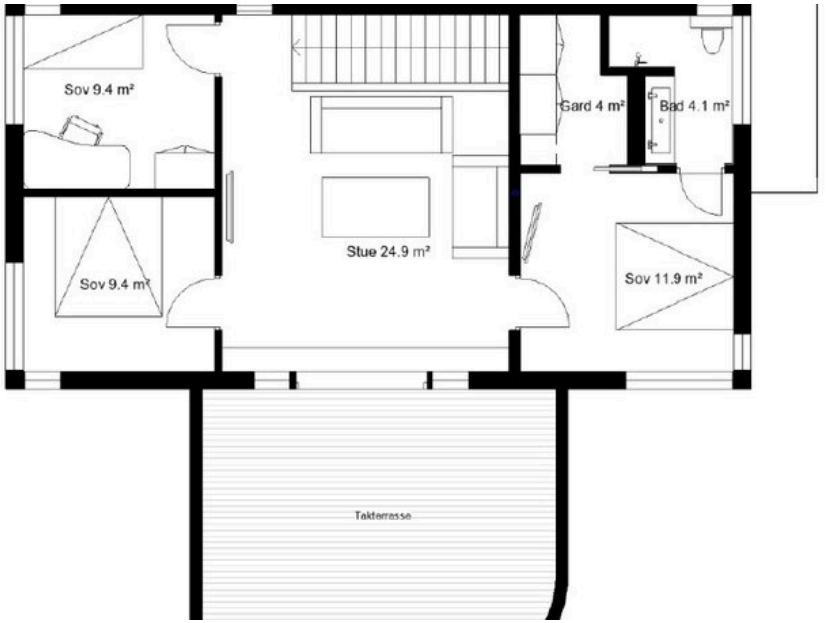
1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Vindfang, gang m/trapp, garderobe, kjøkken, stue, bad og et soverom.
BRA-e: 10 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 44 kvm. To stk terrasser.

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Stue m/trapp, omkledningsrom, bad og tre soverom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 26 kvm. Takterrasse.



Hovedplan Møllebakken 44



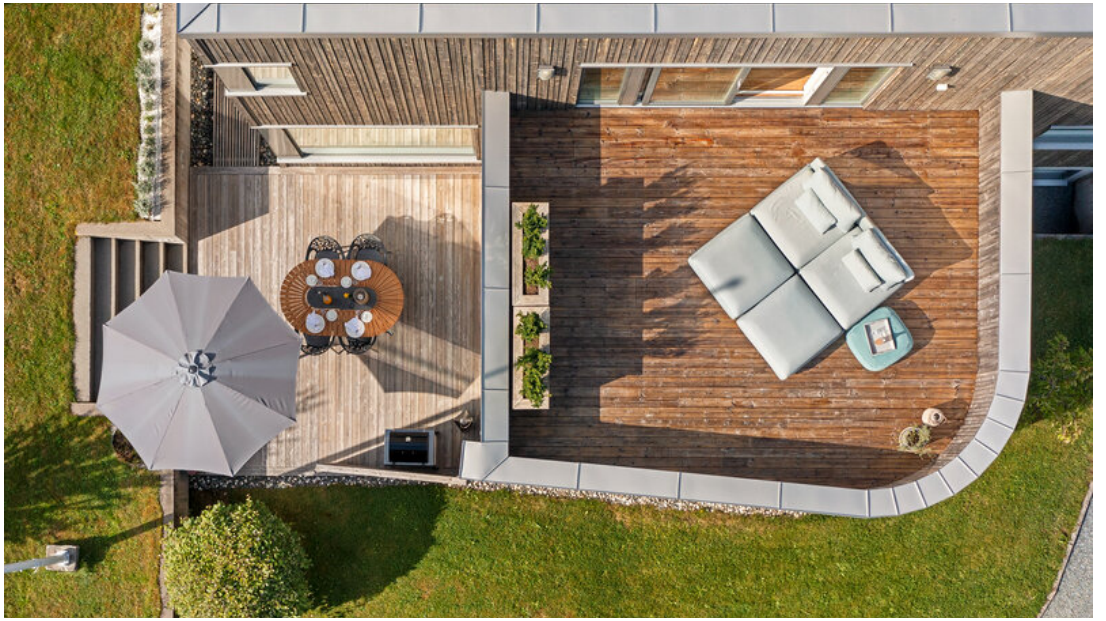
























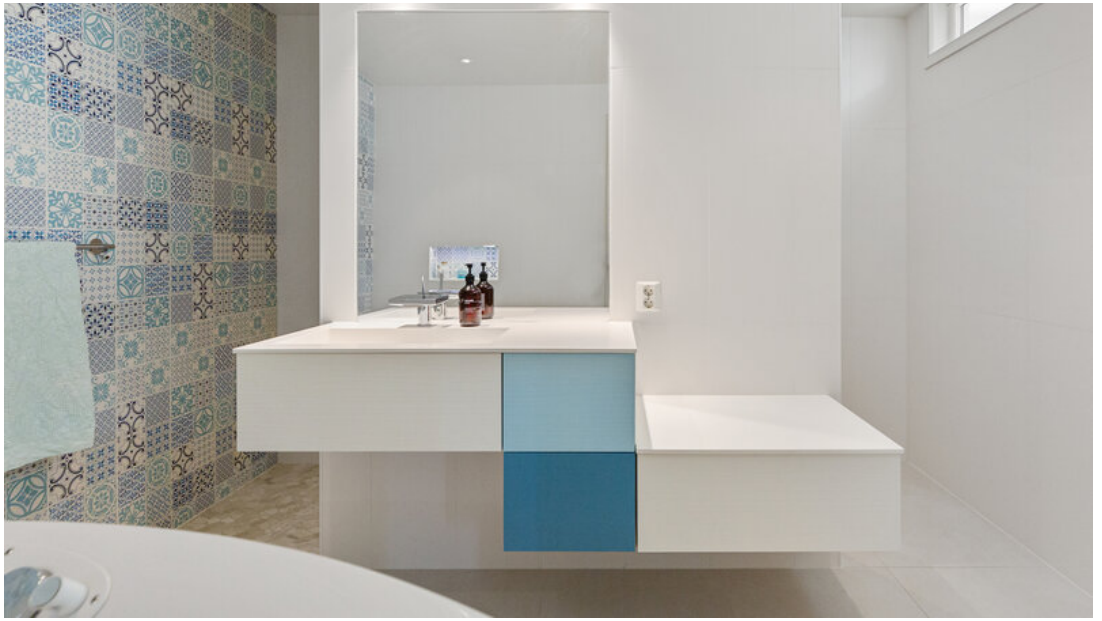

















BADESALT












































44





Informasjon

Møllebakken 44

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0066/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Møllebakken 44, 7020 TRONDHEIM
Gnr 423, bnr 295 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selgere
Astrid Frostad
Knut Atle Hermo

Kjøpesum og omkostninger
13 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
347 500,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
19 500,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
348 740,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
368 240,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
14 248 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
14 268 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2014

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 238 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 248 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 66 kvm. Kjellerstue, gang m/trapp, gang, to boder, teknisk rom og vaskerom.
Total BRA: 66 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Vindfang, gang m/trapp, garderobe, kjøkken, stue, bad og et soverom.

BRA-e: 10 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 44 kvm. To stk terrasser.

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Stue m/trapp, omkledningsrom, bad og tre soverom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 26 kvm. Takterrasse.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom de neres etter bruken av rommet på befaringsdagen. Utvendig bod er medregnet i arealoppmålingen.

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra hjemmelshaver datert 2012. Følgende avvik/ endringer er funnet: Det er etablert et ekstra rom i det som tidligere er benevnt som bodareal ifølge tegninger. De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen. Det bemerkes at vindu i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv. Nevnte vindu m/ lysgrav er etablert uten å omsøkes som fasadeendring hos kommunen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Innhold

P-ROM

Kjeller: Kjellerstue, gang m/trapp, gang og vaskerom.
1. etasje: Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue, bad og et soverom
2. etasje: Stue m/trapp, omkledningsrom, bad og tre soverom.

S-ROM

Kjeller: To boder og teknisk rom.
1. etasje: Garderobe og utvendig bod.

Standard

Overordnet faglig vurdering av takkstmann:
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.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2:

Forstøtningsmurer: Det bemerkes manglende rekkverk, mur som er høyere enn 0,5 meter må sikres med rekkverk eller gjerde for å unngå personskader. Tiltak anbefales. Utover anmerkede forhold ble det ikke registrert vesentlige skader utover noe sprekkdannelser rundt lys. Vurderes å være av kosmetisk betydning. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Takterrasse: Det gjøres oppmerksom på at fallforhold og tekking ikke kunne kontrolleres da det er anlagt spaltegulv over. Det er etter innvendig kontroll av underliggende himling ikke registrert tegn til lekkasjer. Tekkingen synes å fungere som tiltenkt. Selger opplyser at det tidligere kom inn fukt under balkongdør ved spesielle værforhold. Selger opplyser at det ble etablert beslag under døren som skal hindre fuktopptrekk. Dette opplyses å ha fungert. Videre opplyses det at årsak til tidligere fuktproblematikk skyldtes at dør var blitt plassert for lavt over terrasse. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner.

Vaskerom - Totalvurdering av over flater: TG 2 settes grunnet manglende fall og for bom i flis. Bad - Totalvurdering av over flater: TG 2 settes grunnet manglende fall og for stedvis bom i flis.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. 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. TG 2 settes pga. manglende tilluft i rommet.

Bad 2 etasje - Totalvurdering av overflater: TG 2 settes for manglende fall og bom i flis.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i carport og på tomt. Elbil-lader montert i carport.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Arbeidet ble utført av meg i samarbeid med flislegger. Arbeidet ble utført i byggeåret 2014. : Badet ble bygd opp med LITEX mebranplate hvor det er benyttet skjøtebånd og ROBUST våtromsmembran i skjøtene. Gulv er avrettet, påført primer og 3 lag med ROBUST våtromsmembran. Det er benyttet slukmembraner i alle sluker for å tette overganger mellom sluk og gulv.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Dokumentasjon på LITEX mebramplate på vegg, bruk av ROBUST smøremembran på gulv og skjøter vegg. Skjøtebånd og skjøtemebran i sluker.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei, Offentlig vann og kloakk. Overvann føres ut av tomta i eget ledningsnett.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Ingen oljetanke eller sentralfyr. Huset har balansert ventilasjon. Anlegget er ikke kontrollert.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Lekkasje på balkongdør stue 2 etasje. Balkongdør tatt ut igjen og satt inn igjen med ny tetting og gjennomførelse. Utført av Kjelstad snekkerservice AS. Arbeidet ble utført i september 2024. Tetting OK.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Har hatt en utetthet i balkongdør 2. etasje. Dør tatt ut igjen og satt inn på nytt. Tetting virker OK. Ingen lekkasjer i ettertid. Feil ble funnet.

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

Bygningssakkyndig
Einar Richard Øverås

Byggemåte
Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen over støpt grunnmur oppført i vanlig bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Flatt takkonstruksjon tekket med takmembran/papp. Vinduer med 3-lags glass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- To turkise hjørneskap
- Elghorn
- TV
- 2 nattlamper på 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 har ingen hybel, praktikantdel eller godkjent utleie, men kan fritt utleies delvis eller i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
A - gul
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:
- Vannbåren gulvvarme i gulv via berggvarme.

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. 20.000 kWh inkl. elbil-lading. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 30 492,-pr. 2024

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig.

Velavgift

Kr 500,- pr. år
Schøningsdalen velforening

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 14.500,- pr år.
- Fiber fra Global Connect kr 899,- pr mnd for internett.

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

Eiendomsskatt

Kr 17 971,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 684 286,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 9 850 143,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr: 84988167

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 603 kvm (Eiertomt)
Nydelig tomt omkranset med støttemur og hekk. Tomta er ellers opparbeidet med store plenarealer, støttemur, kantstein, prydbusker, markterrasser m.m.

Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i finn- og hjem-annonse. 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

Fantastisk beliggenhet i Schøningsdalen, nært Bymarka med bademuligheter i Theisendammen, samt Sommersetra golfbane og turstier i umiddelbar nærhet. Fin gang- og sykkelavstand til sentrum, St. Olavs Hospital og NTNU Gløshaugen.

Boligen grenser til IIa Skolekrets. Sverresborg ungdomsskole har et elevantall på rundt 465, samt skolebygning som ble oppusset i 2007. I området finnes en rekke barnehager, deriblant Nyborg barnehage, Sverresli barnehage, Sverresborg allé barnehage og Cecilienborg barnehage.

På Sverresborg har du nærhet til alt av daglige servicebehov. Sverresborg bl.a. kan skilte med to kjøpesentre med en rikholdig Meny-butikk (kl: 07-23), Vinmonopol, Apotek 1, blomsterbutikk, godtebutikk, frisør, kiosk, bokhandel, Rema 1000 (kl: 07-23), bakeri, bank og flere andre forretninger. Det er kort vei til byen via bil og offentlig kommunikasjon.

I kort gangavstand fra boligen finner man Hammersborg kunstgressbane hvor Vestbyen idrettslag har sitt tilholdssted. Klubbhuset er nytt av 2016 og idrettslaget har et godt tilbud innen ski, svømming og fotball, noe som er med å fremme gode oppvekstsvilkår. På fritiden innbyr Bymarka til gode naturopplevelser for store og små, sommer som vinter. Bymarka er Trondheims største utfartssted med et areal på 80 kvadratkilometer og kan by på en mengde aktiviteter i tillegg til ren rekreasjon. Marka er egnet for absolutt alle - mosjonister, syklister, skigåere og barnefamilier med fler. I flere av vannene kan du teste kajakken, eller ta en forfriskende dukkert.

Innover i marka finnes det flere koselige serveringsteder hvor du kan kose seg med kaffe, kakao og en lun vaffel etter turen. Verdt å nevne er Skistua, Elgsethytta, Grønlia, Rønningen, Lavollen og Damhaugen. Flere har åpent utenom helg, og på Elgsethytta kan du nyte fløyelsmyk rømmegrøt og nydelig spekemat på onsdager. Fra denne hytta er turen kort opp til Storheia hvor utsikten strekker seg til fjorden.

Bebyggelse

Nærområdet er dominert av småhusbebyggelse - Eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Offentlig kommunikasjon

Schiøtz vei med linje 11, 50 og 108 med jevne mellomrom.

Skoler og barnehager

Fagerlia Barnehage - 1 min gange
Hammersborg barnehage - 9 min gange
Sverresborg Alle barnehage - 9 min gange
Boligen grenser til Ila barneskole og Sverresborg Ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.12.2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), stadfestet 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende tettbebyggelse, og er regulert til bolig.

Eiendommen omfattes i tillegg av reguleringsplan R508 "Schønningsdal i Bymarka" fra Trondheim kommune. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Regulering under arbeid i området:
r20200010 Kaptein Roosens vei 6 og Schiøtz vei 13.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/423/295:
17.11.1933 - Dokumentnr: 909426 - Bestemmelse om gjerde
Bekostes og vedlikeholdes av dennes eiere til enhver tid.

03.02.2014 - Dokumentnr: 92146 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:508

17.11.1933 - Dokumentnr: 900142 - Opprettelse av matrikkelenheten
FRADELT FRA SCHØNNINGSDAL

03.02.2014 - Dokumentnr: 92108 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5001 Gnr:423 Bnr:508

01.01.2018 - Dokumentnr: 16682 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:423 Bnr:295

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.

Vedlagte planskisser er tegnet opp av eier.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis

det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 75 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra L: 12.900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 960,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 139 061,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. 3 500,-

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 8. juli 2025

Megler

Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Møllebakken 44

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Møllebakken 44

7020 TRONDHEIM

5001/423/295/0/0/0

Rapportdato

02.09.2024

TG 0	3
TG 1	18
TG 2	6
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 07.08.2024 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
Einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.
Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

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: Møllebakken 44 , 7020, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/423/295/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2014 Kilde: Hjemmelshaver.

Tomt: 603.40 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Astrid Frostad, Knut Atle Hermo

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen over støpt grunnmur oppført i vanlig bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Flatt takkonstruksjon tekket med takmembran/papp. Vinduer med 3-lags glass.

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

Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

Etasje 1

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
97 m²	13 m²	110 m²	121 m²
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	
Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue, bad og et soverom.		Garderobe og utvendig bod.	

Etasje 2

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
72 m²	0 m²	72 m²	79 m²
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	
Stue m/trapp, omkledningsrom, bad og tre soverom.		-	

Kjeller

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
43 m²	23 m²	66 m²	72 m²
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	
Kjellerstue, gang m/trapp, gang og vaskerom.		To boder og teknisk rom.	

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
212 m²	36 m²	248 m²	272 m²

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen. Utvendig bod er medregnet i arealoppmålingen.

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

Etasje 1

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
100 m²	10 m²	0 m²	44 m²
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Vindfang, gang m/trapp, garderobe, kjøkken, stue, bad og et soverom.	Utvendig bod.	-	To stk terrasser.

Etasje 2

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
72 m²	0 m²	0 m²	26 m²
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Stue m/trapp, omkledningsrom, bad og tre soverom.	-	-	Takterrasse.

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
66 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Kjellerstue, gang m/trapp, gang, to boder, teknisk rom og vaskerom.	-	-	-

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
238 m²	10 m²	0 m²	70 m²

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

BRA
248 m²

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

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

Oppsummert

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

6 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Forstøtningsmurer: Det bemerkes manglende rekkverk, mur som er høyere enn 0,5 meter må sikres med rekkverk eller gjerde for å unngå personskader. Tiltak anbefales. Utover anmerkede forhold ble det ikke registrert vesentlige skader utover noe sprekkdannelser rundt lys. Vurderes å være av kosmetisk betydning. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Takterrasse: Det gjøres oppmerksom på at fallforhold og tekking ikke kunne kontrolleres da det er anlagt spaltegulv over. Det er etter innvendig kontroll av underliggende himling ikke registrert tegn til lekkasjer. Tekkingen synes å fungere som tiltenkt. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Selger opplyser at det tidligere kom inn fukt under balkongdør ved spesielle værforhold. Selger opplyser at det ble etablert beslag under døren som skal hindre fuktopptrekk. Dette opplyses å ha fungert. Videre opplyses det at årsak til tidligere fuktproblematikk skyldtes at dør var blitt plassert for lavt over terrasse. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: TG 2 settes grunnet manglende fall og for bom i flis.

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2 settes grunnet manglende fall og for stedvis bom i flis.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. 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. TG 2 settes pga. manglende tilluft i rommet.

Bad 2 etasje - Totalvurdering av overflater: TG 2 settes for manglende fall og bom i flis,

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Takrenner og nedløp: Sluk og nedløpsystemet er innebygd i boligen slik at inspeksjon ikke er mulig. Det anbefales jevnlig kontroll av sluk minst to ganger i året for vedlikehold rundt sluk.

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Det er fremvist dokumentasjon og FDV på arbeider utført i boligen.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?
26.08.2024

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra hjemmelshaver datert 2012. Følgende avvik/ endringer er funnet:
- Det er etablert et ekstra rom i det som tidligere er benevnt som bodareal ifølge tegninger.

De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 17.12.2014

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

Kommentar:
Det bemerkes at vindu i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

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, Støpt plate på mark, Blokker

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er oppført av betong. 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. Det bemerkes stedvis noe manglende murpuss på muren. Vurderes å være av kosmetisk betydning.

På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

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?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Skrånet terreng bakside av boligen, det er satt opp en støttemur mot terrenget for bortleding av overflatevann. Boligen vurderes å ikke være spesielt utsatt for overflatevann.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

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

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

5 Rom under terreng TG 1

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?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Kommentar:
Det er utført fuktmåling via hulltaking i påforet vegg under terreng uten at det ble indikert forhøyede fuktverdier.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Ventileres via balansert ventilasjon.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Rom i underetasjen er helt eller delvis igjennkledde med plateslåtte vegger. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

6 Forstøtningsmurer TG 2

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?
Ja

Totalvurdering av forstøtningsmuren

Kommentar:
Det bemerkes manglende rekkverk, mur som er høyere enn 0,5 meter må sikres med rekkverk eller gjerde for å unngå personskader. Tiltak anbefales. Utover anmerkede forhold ble det ikke registrert vesentlige skader utover noe sprekkdannelser rundt lys. Vurderes å være av kosmetisk betydning.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

7 Yttervegger / fasader TG 1

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Fra byggeåret.

Fasade
Stående trekledning

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen vurderes å være i god stand. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

8 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, utvendig aluminumsbelagt med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør
Heve skyvedør
To fløyet dør

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

9 Takterrasse — 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:
Takterrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverk ble målt til å være 97 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at fallforhold og tekking ikke kunne kontrolleres da det er anlagt spaltegulv over. Det er etter innvendig kontroll av underliggende himling ikke registrert tegn til lekkasjer. Tekkingen synes å fungere som tiltenkt. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Selger opplyser at det tidligere kom inn fukt under balkongdør ved spesielle værforhold. Selger opplyser at det ble etablert beslag under døren som skal hindre fuktopptrekk. Dette opplyses å ha fungert. Videre opplyses det at årsak til tidligere fuktproblematikk skyldtes at dør var blitt plassert for lavt over terrasse.

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

TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

10 Terrasse — TG 1

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

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

11 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:
Flatt tak

Inspisert fra:
Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 2 etasje og himling i 1 etasje over stue. Ingen nedsig eller skader er observert. Takkonstruksjonen synes å fungere som tiltenkt.

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

12 Taktekking og beslag TG 1

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takmembran

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er tekket med takmembran/papp. Da det ikke var etablert tilkomst på befaringsdagen. Ligger alder og visuell kontroll av innvendige himlinger i 2 etasje til grunn for tilstandsgraden. Det er etter visuell kontroll av innvendige himlinger ikke registrert tegn på svikt. Det anbefales kontroll av tekkingen regelmessig minst en gang i året for vedlikehold/fjerning av avfall.

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

Levetid:

- Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

13 Takrenner og nedløp

TG IU

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:
Sluk og nedløpsystemet er innebygd i boligen slik at inspeksjon ikke er mulig. Det anbefales jevnlig kontroll av sluk minst to ganger i året for vedlikehold rundt sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales jevnlig vedlikehold av sluk for god avrenning av takvann.

Levetid:

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

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

14 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Fra byggeåret.

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 stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt gulv. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2 settes grunnet manglende fall og for bom i flis.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

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 midt på gulvet.

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

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i utslagsvask.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

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

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

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.

Det bemerkes noe svelling på dekkside i nedre del mot gulv. TG 2
Ingen øvrige skader utover normal brukslitasje observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

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. Utvendige/innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Kommentar:
Vaskerommet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og vaskerommet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne på vaskerommet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

15 Bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Fra byggeåret.

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 stedvis funnet bom/hulrom under flis.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under minimumskravet som er en høydeforskjell på 25 mm. Det registreres tilnærmet flatt gulv fram imot nedsenket dusjsone. Totalt ble det målt en høydeforskjell på 17 mm fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk i dusjsnisje. Det måles en høydeforskjell på 22 mm fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk under badekar.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2 settes grunnet manglende fall og for stedvis bom i flis.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

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 to sluk på badet et i dusjsnisje og et under badekar. Sluk under badekar ble ikke inspisert pga. tilkomst. Sluket er av plast.

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

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Badekar med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

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.

TG 2 settes pga. manglende tilluft i rommet.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

16 Bad 2 etasje

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Fra byggeåret.

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 stedvis funnet bom/hulrom under flis.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det registreres tilnærmet flatt gulv i fram mot nedsenket dusjsone. Høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk ble målt til å være 15 mm. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2 settes for manglende fall og bom i flis,

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

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

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsgraden.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

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

Sanitærutstyr:
Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Vegghengt toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Utover noe svellinger på ene skuffefronten fremstår innredning med normal brukslitasje.

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. Utvendige/innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran via hulltaking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

17 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

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?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Ingen nivåforskjell mellom rom. Ved nivvelering på langs av rommene i 2 etasje ble det registrert et måleavvik gjennom hele rommet på 7 mm. På tvers i loftstue 7 mm avvik igjennom rommet. Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

18 Trapp TG 1

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

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

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik utover normal brukslitasje observeres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

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

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

19 Teknisk rom TG 1

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:
Teknisk rom har flis på gulv med sokkelflis på vegger. Slett malte vegger. Himling er åpent bjelkelag. Ingen skader utover noe gjenstående arbeider i himling observeres. Det bemerkes noe ufagmessig utførelse på flis rundt sluket, vurderes kun å være av kosmetisk betydning. Rommet innehar sluk på gulv. Det ble ved nivvelering med krysslaser registrert en høydeforskjell på 2-3 mm fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Selger opplyser at det i etterkant av befaringen er etablert waterguard med føler som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje. Lekkasjesikring vurderes å være ivaretatt. Rommet innehar vånnbåren varmeanlegg, varmtvannsbereder, aggregat, rørfordelerskap for tappevannet, sikringskap og sentralstøvsuger. Ingen aktive lekkasjer lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer på befaringsdagen.

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

20 Kjøkken TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og benkeplate i stein.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, 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

Kommentar:
Vannør av plast og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Utover noe brukslitasje på front kjøleskap og skuffefront under oppvaskkum fremstår kjøkken i normalt god stand med normal brukslitasje.

Levetid:
Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Vannbåren varme
Varmepumpe

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Agggregat er plassert på teknisk rom i kjeller.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er datert 2014 og rommer 198 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. rørfordelerskap med stengekran plassert på teknisk rom i kjeller. Synlig drensrør fra rørfordelerskap og ut i rommet observeres.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst. Selger opplyser at hygrostat på bad ikke fungerer. Denne regulerer fuktigheten i rommet. TG 2 utbedring/vedlikehold må påregnes.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

Levetid:

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

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

22 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?
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom i kjeller.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger samsvarserklæring på installasjon i boligen.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

MØLLEBAKKEN 44 - 5001/423/295/0/0/0

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hermo, Knut Atle	9578-5995-4-105612	2025-07-02 22:26:08
Frostad, Astrid Øksendal	9578-5998-4-907172	2025-07-03 11:27:56

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
2. jul. 2025

Oppdragsnummer
42-0066/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Møllebakken 44, 7020 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Astrid Frostad, Knut Atle Hermo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2014

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: 84988167
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Arbeidet ble utført av meg i samarbeid med flislegger. Arbeidet ble utført i byggeåret 2014

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

Eventuell kommentar: Badet ble bygd opp med LITEX mebranplate hvor det er benyttet skjøtebånd og ROBUST våtromsmembran i skjøtene. Gulv er avrettet, påført primer og 3 lag med ROBUST våtromsmembran. Det er benyttet slukmembraner i alle sluker for å tette overganger mellom sluk og gulv.

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

Arbeid som er utført: Dokumentasjon på LITEX mebramplate på vegg, bruk av ROBUST smøremembran på gulv og skjøter vegg. Skjøtebånd og skjøtemebran i sluker.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen tidligere eiere.

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

Eventuell kommentar: Ingen tidligere eiere.

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

Eventuell kommentar: Ingen tidligere eiere.

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

Eventuell kommentar: Ingen tidligere eiere.

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.?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen tidligere eiere.

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

Eventuell kommentar: Offentlig vann og kloakk. Overvann føres ut av tomta i eget ledningsnett.

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

Eventuell kommentar: Ingen oljetanke eller sentralfyr. Huset har balansert ventilasjon. Anlegget er ikke kontrollert.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekkasje på balkongdør stue 2 etasje. Balkongdør tatt ut igjen og satt inn igjen med ny tetting og gjennomførelse. Utført av Kjelstad snekkerservice AS. Arbeidet ble utført i september 2024. Tetting OK.

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?
Ja

Beskriv: Har hatt en utetthet i balkongdør 2. etasje. Dør tatt ut igjen og satt inn på nytt. Tetting virker OK. Ingen lekkasjer i ettertid. Feil ble funnet.

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

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

Eventuell kommentar: Ferdigattest foreligger.

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

Eventuell kommentar: Ingen oljetank.

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 42-0066/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Frostad, Astrid Øksendal	**2025-07-03**	**Hermo, Knut Atle**	**2025-07-02**

Identifikasjon

bankID Frostad, Astrid Øksendal

Identifikasjon

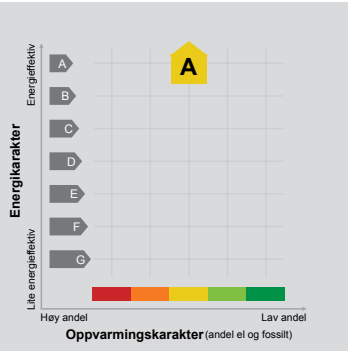
bankID Hermo, Knut Atle

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Møllebakken 44
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	423
Bruksnummer	295
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300179968
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-7180
Dato	11.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 20 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	270
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Møllebakken 44
Postnummer: 7020
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0101
Dato: 11.08.2024 19:17:12
Energimerkenummer: Energiattest-2024-7180

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 423
Bruksnummer: 295
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300179968

Tiltak utendørs

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

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4665/14

EGGEN ARKITEKTER AS
Havstein Vestre

N-7021 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Gunnar Drage	13/26075 oppgis ved alle henvendelser	Jon Morten Breidablik	17.12.2014

Møllebakken 44, ferdigattest

Byggested: **Møllebakken 44** Gnr./Bnr.: **423/295**
Ansvarlig søker: **Eggen Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Knut Atle Hermo**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 16.12.2014.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IGT 2030/13.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/26075	17.12.2014

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Knut Atle Hermo, Møllebakken 44, 7020 TRONDHEIM

324913/14

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/26075	17.12.2014

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 2748/10

EGGEN ARKITEKTER AS
Havstein Vestre

N-7021 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Iren Hansen	10/15349 oppgis ved alle henvendelser	Jon Morten Breidablik	16.08.2010

Møllebakken 44, rammetillatelse nybygg bolig - mot Møllebakken

Byggested: **Møllebakken 44 mot Møllebakken.** Gnr./Bnr.: **423/295**
Ansvarlig søker: **Eggen arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Nordbohus AS**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 09.04.2010.

Komplette tegninger og dokumentasjon er mottatt byggesakskontoret 09.07.2010 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder følgende:
- Oppføring av enebolig på to etasjer + kjeller og åpen garasje.
- Riving av eksisterende bolig.

Forhåndskonferanse ble siste gang avholdt 14.12.2009.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet merknader fra følgende:
- Eier av eiendommen 423/293, Ola Stav, Møllebakken 42, 7020 TRONDHEIM

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 508d, Schønningsdal gård, samt endret utforming av kryss mellom Møllebakken og Kaptein Roosens veg (mindre reguleringsendring), og bestemmelser tilhørende R508, for eiendommen Schønningsdal i Bymarka. R 508 ble stadfestet

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

20.09.19951 og R 508d ble antatt vedtatt 27.09.1971.
Eiendommen er regulert til område for småhus.

Vurdering/begrunnelse
Omsøkte tiltak omfatter riving av eksisterende bolig som er vurdert til å ha antikvarisk verdi av klasse C. Byantikvarens anbefaling er at huset i utgangspunktet bør bevares, noe som tiltakshaver ikke ønsker å imøtekomme. Byantikvarens uttalelse i denne sammenheng er at boligen ikke innehar de nødvendige antikvariske kvaliteter som tilsier at det bør kreves bygge- og deleforbud på eiendommen. Tiltakshaver ønsker i denne sammenheng å rive eksisterende bolig med bakgrunn i å gi plass til to eneboliger på eiendommen, noe som vanskelig lar seg gjennomføre på grunn av plasseringen av dagens bolig på eiendommen. Det er i møte med byggesakskontoret og byantikvaren blitt enighet om at det kan tillates boliger med flatt tak, selv om tilliggende boliger har saltaksløsninger. Bakgrunn for at flatt tak kan tilrådes er blant annet følgende:
- Det er på flere lignende områder i byen gitt tillatelse til tilsvarende endring av takform.
- Selv om et område har en stil og et utrykk som er tidstypisk for en epoke er det ikke nødvendig å kopiere denne. Ved søknad om nye boliger må hvert enkelt tilfelle vurderes ut i fra blant annet form, volum og plassering. I dette tiltaket finner byggesakskontoret å kunne anbefale omsøkte uttrykk med bakgrunn i blant annet at boligene ligger i enden av en gate(vegkryss). Flatt tak vil gi mindre skygge for naboer, samt at det er gitt tillatelse til andre bygg med flate tak i området.

Merknader:
Det foreligger følgende merknader fra nabo:
1. Ny innkjøring i Møllebakken medfører økt trafikkbelastning på et belastet område. Innkjøringen og eventuell parkering av biler etc. vil virke sjenerende på utsiktsforhold.
2. Innkjøring ligger i nabogrense i kan lage konflikt.
3. Plassering av garasje er for nære nabogrense og vil fortette området på bekostning av naboer.
4. Det er kommentarer på at husene er for høye og at saltakene vil være med på å skyggelegge naboeiendommer og vil forringe boforholdene.

I følge søker så foreligger det ingen protester med hensyn på utsendt nabovarsel.

Byggesakskontorets kommentar:
På bakgrunn av at dette har vært en forholdsvis langvarig sak med en god del endringer under veis i prosessen velger byggesakskontoret å kommentere merknadene. Innsendte anmerkninger er vurdert til å ha en sammenheng med hele prosjektet. Byggesakskontoret har valgt å vurdere disse for å unngå eventuelle misforståelser, samt gi mulighet for klageadgang.

1. Eiendommen er godkjent med to adkomstveger(en fra Møllebakken og en fra Kaptein Roosens veg), slik at disse er i henhold til tidligere godkjenninger. Om biler etc. står inni eller utenfor garasjeanlegg anses som privatrettslig, og berøres av den grunn ikke byggesaken. Trondheim kommune tar av den grunn ikke stilling til parkeringsforhold så lenge det ikke kan anses som miljøforsøpling.
2. Adkomstveg er flyttet 1m fra nabogrenser for å gi plass til blant annet snøopplag.
3. Garasje er flyttet slik at den vil være mer enn 4m fra nabogrense.
4. Det er noe endret plassering av bygningsmassene på de omsøkte prosjekt, samt som tidligere nevnt er det endret fra saltak til flate tak på boligene, for å imøtekomme naboer.

Tiltaket er senket lavere i terrenget enn hva omsøkt situasjon viser av ovennevnte årsak. Det kan se ut til at til at det blir noe skyggelegging av naboeiendom i Møllebakken 44. Vi kan ikke se at dette vil forringe eiendommen vesentlig. Innsendte dokumentasjoner og bilder av området viser at omsøkte tiltak ikke skyggelegger naboeiendom mer enn hva naboeiendommen og andre eiendommer generelt skyggelegger for hverandre i området.

Vi gjør oppmerksom på at ledningskart for VA-ledninger viser at tiltaket kan komme i konflikt med VA-ledninger i bakken. Byggesakskontoret vil anbefale at man før igangsetting avklarer eventuell omlegging med ledningseier for å unngå framtidig skade.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.

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

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse må følgende redegjørelser og dokumentasjon foreligge:

1. *I følge kommunens kart kan det se ut til at VA-ledninger fra naboer krysser eiendommen Møllebakken 44. Det må foreligge dokumentasjon på at tiltakene ikke kommer i konflikt med eksisterende ledningsnett eller dokumentasjon på at disse flyttes i samråd med ledningseiere, før igangsettingstillatelse vil bli gitt.*

2. *Det må foreligge mer detaljerte tegninger i forbindelse med overgang og høydeforskjell på hageområde på omsøkt eiendom i forhold til krysset Møllebakken/Kaptein Roosens veg. Det må dokumenteres for nødvendig sikring i forhold til fall/utforkjøring. I denne sammenheng på det vises til uttalelse fra Stabsenheten for byutvikling på at omsøkt tiltak ikke kommer i konflikt med eventuell framtidig utbygging/drifting og vedlikehold av veg. Målsatt utomhusareal av eksisterende/nytt terreng med avstander og kotehøyder. I denne sammenheng må det dokumenteres for oppføring eventuelt gjerde/sikring ikke vil være til hinder for siktsone i vegkryss og i tråd med Stabsenheten for byutvikling sine planer for området.*

3. *Innsendte tegninger viser til stor høydeforskjell mellom veg og bolig. Det må av den grunn redegjøres for lys og utsynsforhold for tilliggende rom i boligen.*

4. *Avfallsplan/miljøsaneringsbeskrivelse må sendes inn. Det forutsettes at kravene i avfallsforskriftens kapittel 15 etterleves. Byggesakskontoret gjør for øvrig oppmerksom på at sluttrapport må innsendes før ferdigattest kan gis.*

5. *Søknad om riving, alle aktuelle ansvarsretter og kontrollerklæringer i saken må foreligge.*

6. *Nøyaktige utstikkingstegninger må foreligge med ansvarsrett på fagområdet.*

7. *Kommunens VA-tegninger viser at det går ledningsnett over eiendommen, som kan være i konflikt med omsøkte tiltak. Det må redegjøres/dokumenteres og avklares med berørte naboer på at dette blir ivaretatt, før det vil bli gitt igangsettingstillatelse.*

8. *Det må dokumenteres/redegjøres for utvendig farge og materialvalg. Byggesakskontoret anbefaler at bygningsvolumene deles opp ved hjelp av for eksempel farge- og materialvalg, slik at tiltakene ikke risikerer å fremstå som store massive klosser i boområdet. Vi anbefaler at tiltaket bearbeides ved hjelp av farge og materialvalg, slik at det tilpasser seg nabobebyggelsen på en arkitektonisk god måte.*

9. *Alle aktuelle ansvarsretter og kontrollerklæringer må foreligge.*

Byggesakskontoret tar forbehold om at opplistingen kan være mangelfull.

Det gjøres oppmerksom på at søker er selv ansvarlig for å ivareta alle krav og betingelser som foreligger i reguleringsplan og rammetillatelsen.

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

Eggen Arkitekter AS, org. nr: 942 301 901 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Norbohus AS, org. nr: 986 953 612 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Fagområde oppgitt i søknaden: Ikke spesifisert.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Iren Hansen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Nordbohus AS, Granåsveien 1, 7048 TRONDHEIM
Knut Atle Hermo, Møllebakken 44, 7020 TRONDHEIM
Ola Stav, Møllebakken 42, 7020 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

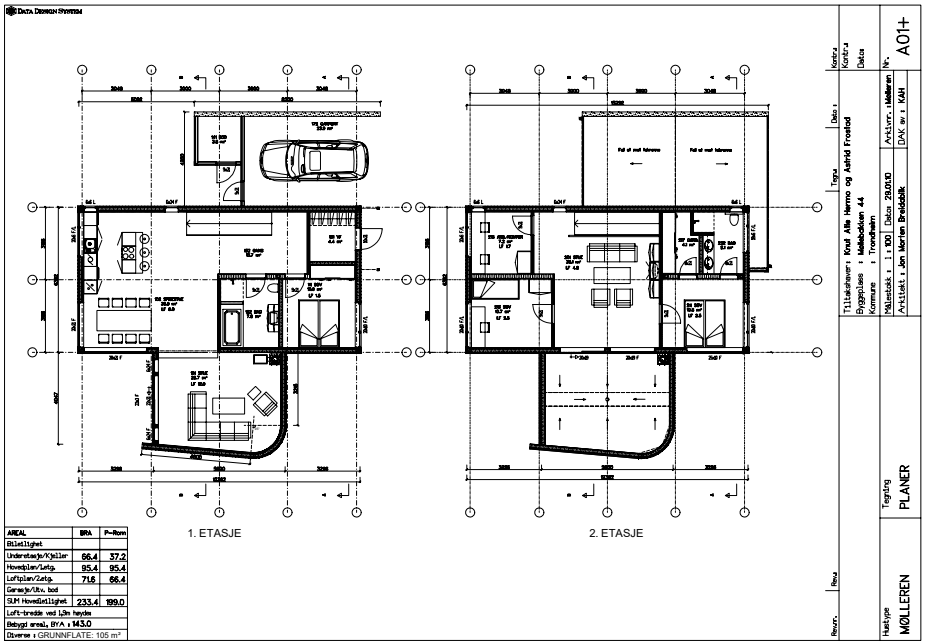
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

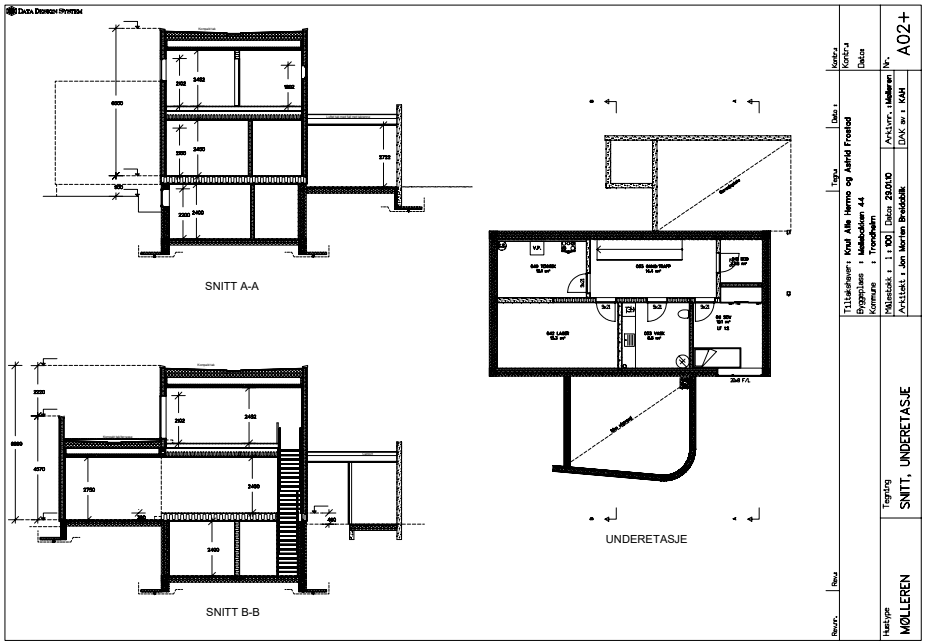
Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

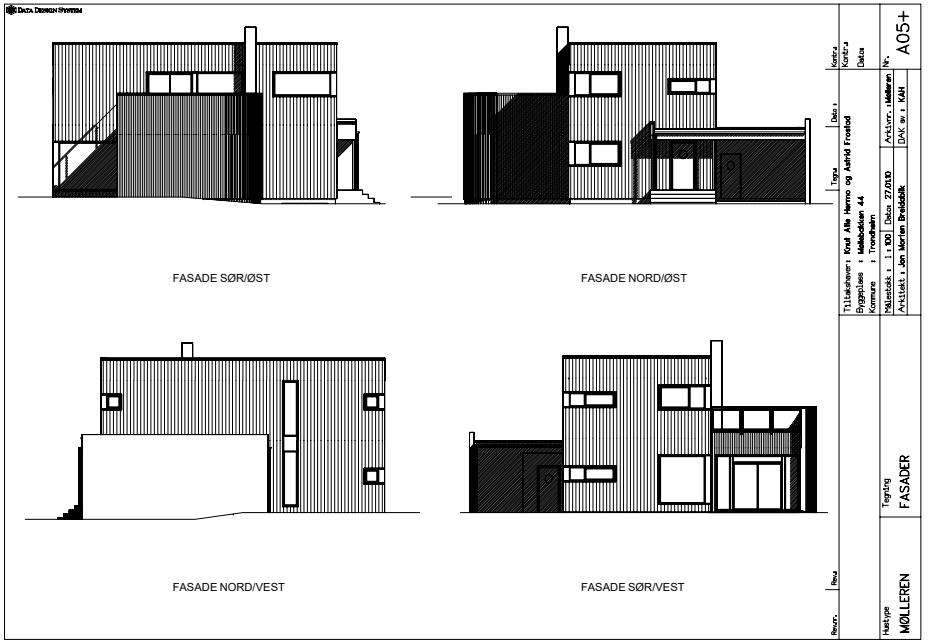
Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik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

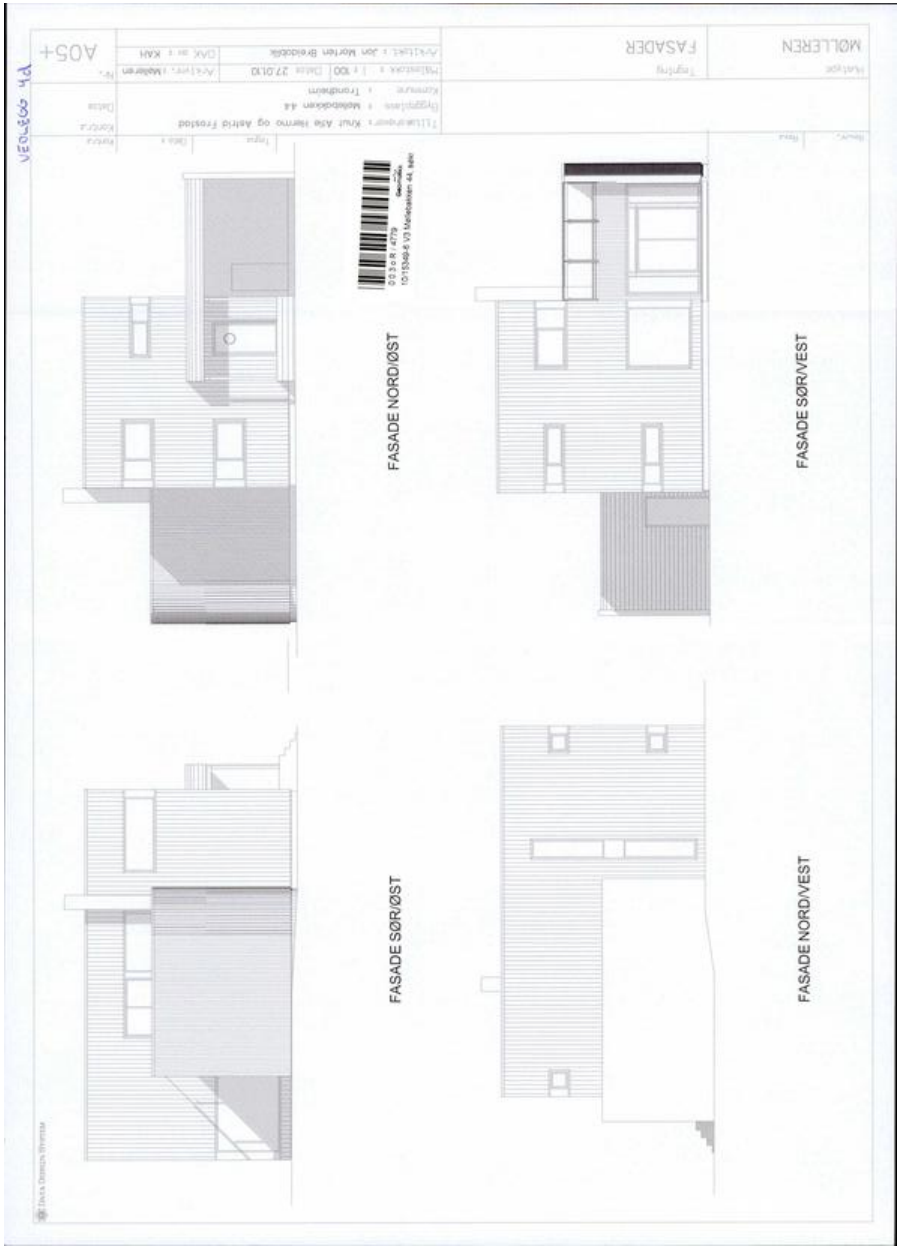
Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

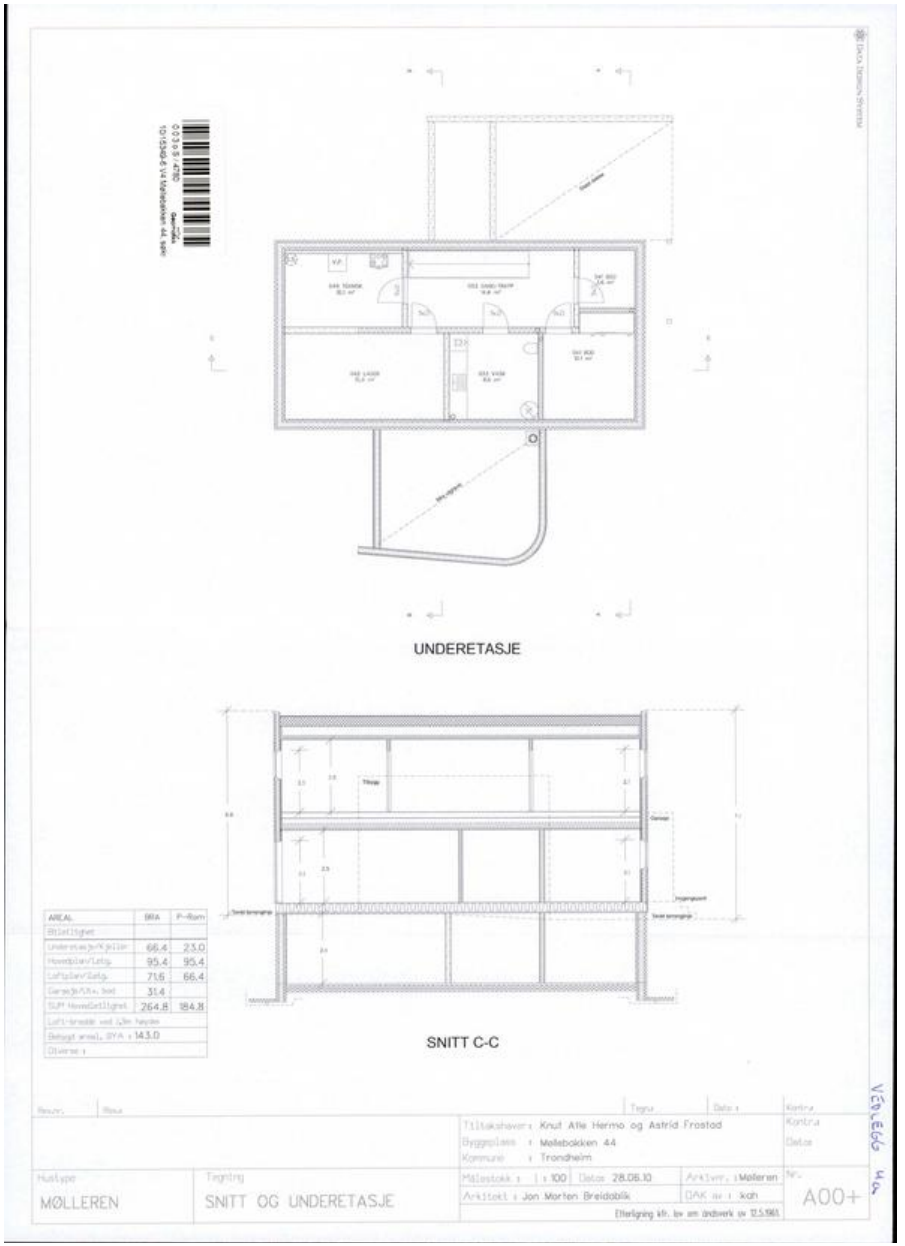
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak


1. ETASJE
2. ETASJE
AREAL | BRA | P-Rom
Bilstilgjet
Underetasje/Kjeller | 66.4 | 37.2
Hovedplan/Letp. | 95.4 | 95.4
Loftplan/2etp. | 71.6 | 66.4
Garasje/Uthv. bod
SUM Hovedleilighet | 233.4 | 199.0
Loft-bredde ved 1,2m høyde
Bebygd areal, BYA : 143.0
Diverse : GRUNNFLATE: 105 m²
Tilleksheaver : Knut Atle Hermo og Astrid Frostad
Byggeplass : Mellakollen 44
Kommune : Trondheim
Målestokk : 1 : 100
Dato 29.09.10
Arkitekt : Jan Morten Breidalik
Arkitekt : Mølleren
DAK av : KAH
Tegning
PLANER
Hustype
MØLLEREN
Nr.
A01+

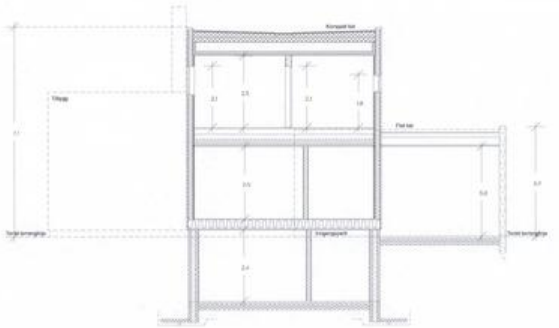

SNITT A-A
SNITT B-B
UNDERETASJE
Tilleksheaver : Knut Atle Hermo og Astrid Frostad
Byggeplass : Mellakollen 44
Kommune : Trondheim
Målestokk : 1 : 100
Dato 29.09.10
Arkitekt : Jan Morten Breidalik
Arkitekt : Mølleren
DAK av : KAH
Tegning
SNITT, UNDERETASJE
Hustype
MØLLEREN
Nr.
A02+


FASADE SØR/ØST
FASADE NORD/ØST
FASADE NORD/VEST
FASADE SØR/VEST
Tegning FASADER
Hustype MØLLEREN
A05+

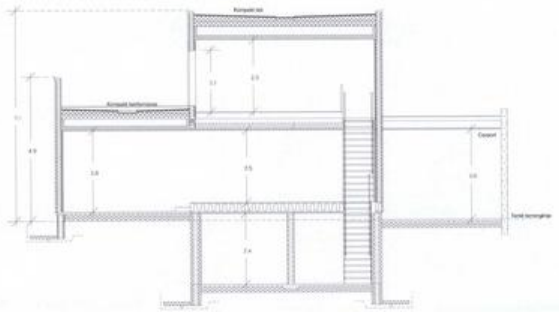

FASADE NORD/ØST
FASADE SØR/VEST
FASADE SØR/ØST
FASADE NORD/VEST
MØLLEREN
FASADER
A05+


UNDERETASJE
SNITT C-C
AREAL
BRA
P-Rom
Bruttoareal
Underetasje/Kjeller 66.4 23.0
Hovedplan/1.etg. 95.4 95.4
Loftsplan/2.etg. 71.6 66.4
Garasje/Uten. bod 31.4
SUM Hovedetasjer 264.8 184.8
Løft-trapper ved Uten høyde
Bebygd areal, BYA : 143.0
Diverse :
Tegnet
Dato
Kontrollert
Tiltakshaver : Knut Atle Hermo og Astrid Frostad
Byggested : Mellebakken 44
Kommune : Trondheim
Målestokk 1 : 100
Dato 28.08.10
Arkitekt : Mølleren
Arkitekt : Jon Morten Breidablik
DAK nr : Ikke
Etterligning kfr. lov om ophavsrett av 12.5.1961
Husnavn
MØLLEREN
Tegning
SNITT OG UNDERETASJE
Nr.
A00+


MØLLEREN
PLANER
A01+
Tiltakshaver : Knut Atle Hermo og Astrid Frostad
Adresse : Mellebakken 44
Kommune : Trondheim
Dato 29.01.10
Målestokk 1 : 100
Arkitekt : Jon Morten Breidablik
DAK nr : Ikke
Møller
2. ETASJE
1. ETASJE
AREAL
BRA
P-Rom
Bruttoareal
Underetasje/Kjeller 66.4 23.0
Hovedplan/1.etg. 95.4 95.4
Loftsplan/2.etg. 71.6 66.4
Garasje/Uten. bod 31.4
SUM Hovedetasjer 264.8 184.8
Løft-trapper ved Uten høyde
Bebygd areal, BYA : 143.0
Diverse : GRUNNFLATE 105 m²



SNITT A-A



SNITT B-B

Revisjon	Revisjon	Tegnet	Dato	Kontrollert
		Tiltakshaver: Knut Atle Hermo og Astrid Frostad		Kontrollert Dato
		Byggested: Møllebakken 44		
		Kommune: Trondheim		
Hustype: MØLLEREN	Tegning: TVERRSNITT A-A OG B-B	Målestokk: 1:100	Dato: 29.01.10	Arkivnr.: Møllerен
		Arkitekt: Jon Morten Breidablik	DAK av: KAH	Nr.: A02+

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **02.08.2024**

ORDRENR: 7958791

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**423**	**Bnr:**	**295**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Møllebakken 44, 7020 Trondheim						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 2 541,- i juli.

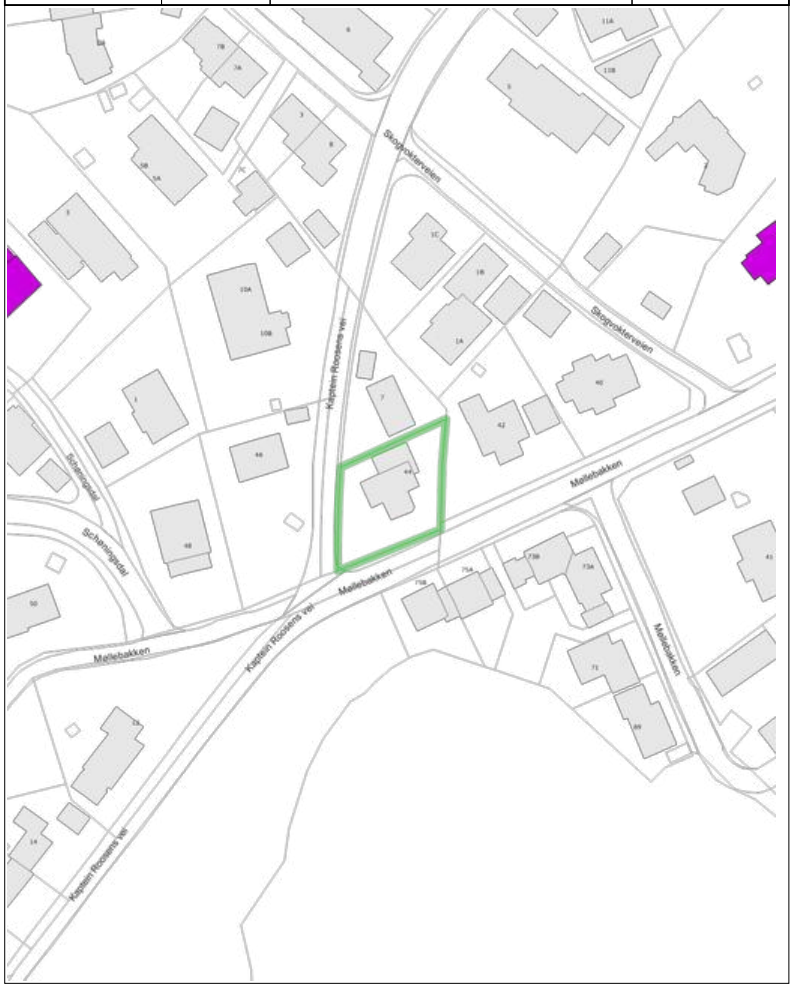
Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Møllebakken 44 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- B: Høy antikvarisk verdi
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer med bokstav
- Bygningsinfo matrikkel
- Eiendomsgrenser
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Fotolenker
- Udefinert bygning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .

R 508, st.f. 20.9.51.

Vedtekter i tilknytning til reguleringen av eiendommen Schönningsdal i Bymarka, T r o n d h e i m.

1. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke mer enn 2 fulle etasjer i form av eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus. Tomannsboliger og rekkehus skal være vertikaltdelte. Firemannsboliger av vanlig Trondheim's type er ikke tillatt.

2. Reguleringsplanen fastlegger beliggenheten av: offentlig park, offentlig vei og tomtearealer. Husenes plasering og art samt tomtedeling må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

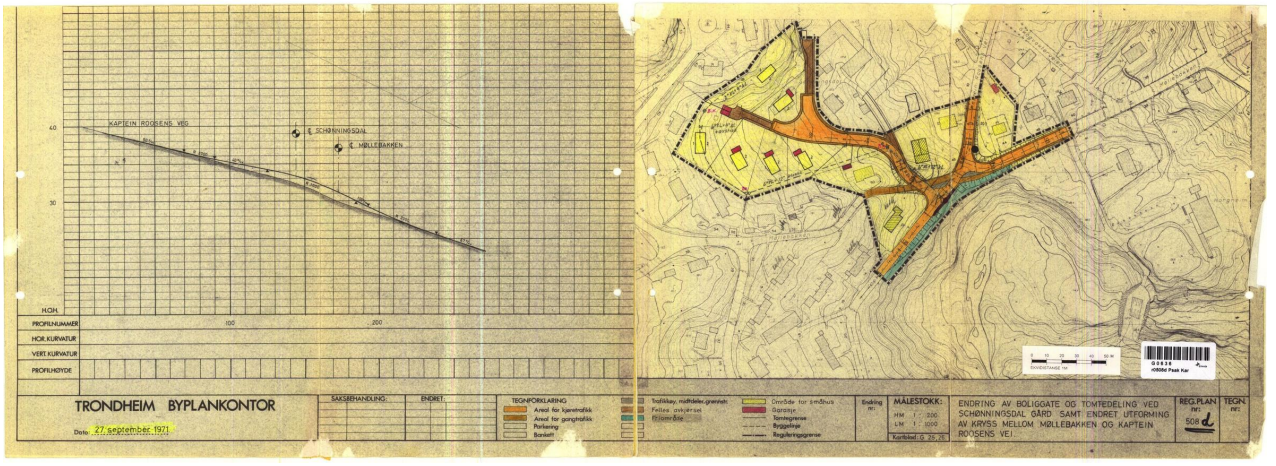
3. Butikker, fellesvaskeri og garasjer kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjönn er behov for det.

4. Bygningenes takvinkel og farge samt farge på gjerder må godkjennes av bygningsvesenet.

5. For hvert hus innsendes hageplan til godkjenning av bygningsrådet.

6. Hvis det oppsettes gjerder langs den nåværende Møllebakken, må avstanden mellom disse være minst 20 meter.

oooOooo

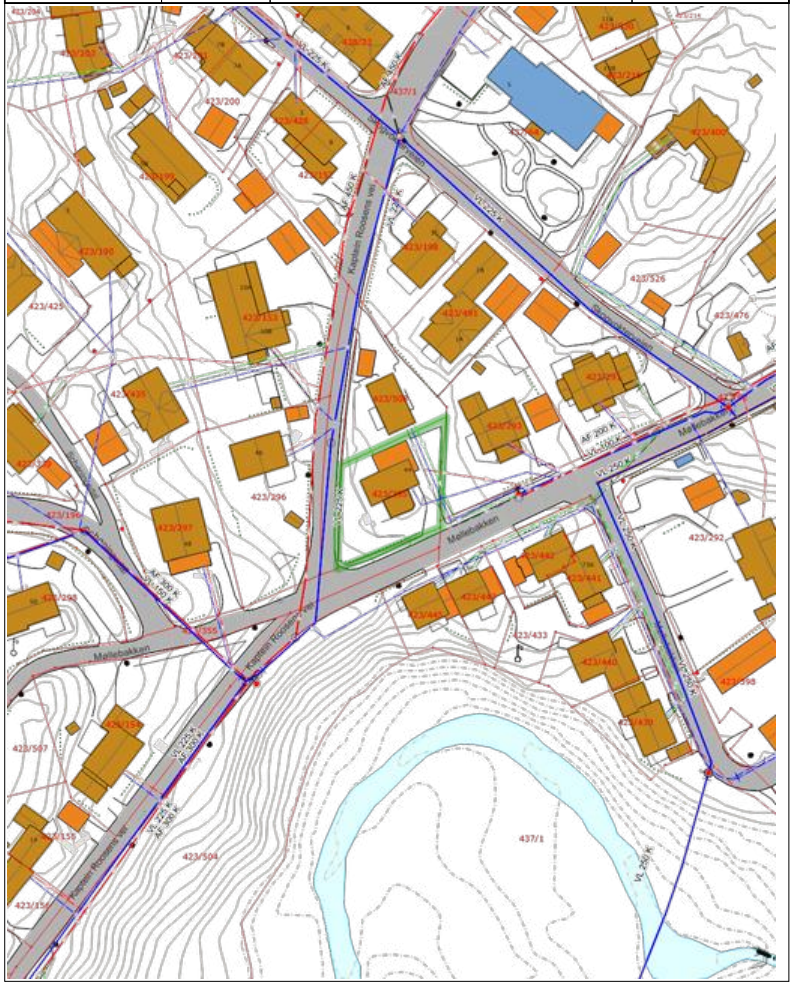

KAPTEIN ROOSENS VEG
℄ SCHØNNINGSDAL
℄ MØLLEBAKKEN
H.G.H.
PROFILNUMMER
HOR. KURVATUR
VERT. KURVATUR
PROFILHØYDE
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
Dato: 27. september 1971
SAKSBEHANDLING:
ENDRET:
TEGNFORKLARING
Areal for kjøretrafikk
Areal for gangtrafikk
Parkering
Bankett
Trafikkøy, midtdeler, grøntrabatt
Felles avkjørsel
Frisiktrekant
Område for enebolig
Garasje
Tomtegrense
Byggelinje
Reguleringsgrense
Endring nr:
MÅLESTOKK:
HM 1 : 200
LM 1 : 1000
Kartblad: Q 26 28
ENDRING AV BOLIGGATE OG TOMTEDELING VED SCHØNNINGSDAL GÅRD SAMT ENDRET UTFORMING AV KRYSS MELLOM MØLLEBAKKEN OG KAPTEIN ROOSENS VEI.
REG.PLAN nr:
508 d
TEGN. nr:

Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Møllebakken 44 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Elvekant
- Forsenkningskurve
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Elv
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Stitrapp
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Stitrapp
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom

Utskriftsdato: 30.07.2024

Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim

Telefon: 72 54 28 20

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Trondheim kommune

Kommunenr.	5001	**Gårdsnr.**	423	**Bruksnr.**	295	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Møllebakken 44, 7020 TRONDHEIM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023	Demontert
32094722	1534	28.06.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	119	28.06.2024
8APA0180381318	0	28.06.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	119	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): TRONDHEIM KOMMUNE
Knut Atle Hermo — TK-org. 525000
Adresse: Kart- og oppmålingskontoret
Kaptein Roosens vei 7 — Org.nr. 989 091 646
Postnummer: 7020 | Poststed: Trondheim
Fødselsnr./Org.nr.: 220675[redacted] | Ref.nr.:

Doknr 92146 Tinglyst 03.02.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Knut Atle Hermo	220675[redacted]
Astrid Ø. Frostad	041278[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1601	Trondheim kommune	423	295		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1601	Trondheim kommune	423	~~295~~ 508		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
[redacted]	[redacted]

RETT UTSKRIFT/KOPI
TRONDHEIM KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET
31.01.14

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
6.1.2014	Knut Atle Hermo / Astrid Ø. Frostad

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rett til vedlikehold og drift av VA ledninger fra eiendom i Kaptein Roosens vei 7 som går gjennom Møllebakken 44.

Plassering, se vedlagt kart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
6.1.2014	Odd Ottestad Kurt Atle Kerno

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og tilgrensende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokhjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

RETT UTSKRIFT/KOPI
TRONDHEIM KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET
31.01.14

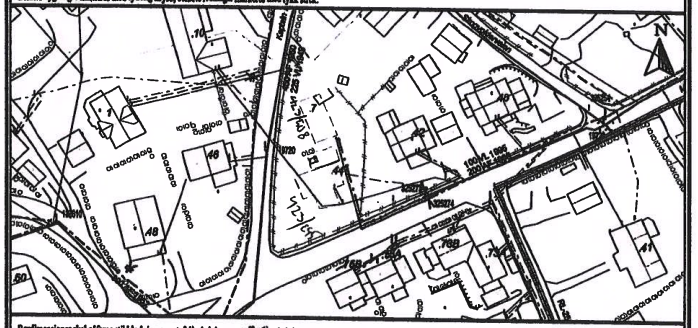
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/92146/200
Uthentet 2024-07-26 10:53

Ok 11

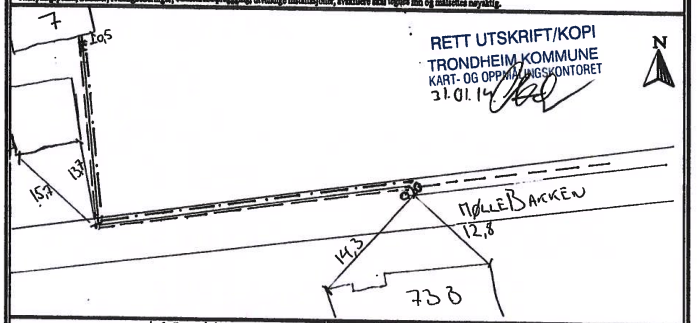
Trondheim bydrift, Private installasjoner (Leveres i 2 eksemplarer)
Ferdigmelding av tiltak, sanitærinstallasjon og stikkledning

Tiltaket gjelder: Gnr/Bnr 423/295 Festenr: Seksjonsnr:
Navn: Knut Atle Jenna Astrid O. Fredriksen
Gate: Møllebakken 44 og Kaptein Roosens vei 7

Kartutsnitt, målestokk 1:1000
Bestående bygninger markeres med tydelig kryss, bestående ledninger markeres med tykk strek.



Rørdimensjoner skal påføres stikkledninger, evt. fellesledninger og offentlige ledninger
Innmålingsskisse
Tilkoplingspunkt, kummer, rotsingsanordninger, bakkeromsnedgang, utvendige installasjoner, avvikllere skal tegnes inn og målsettes nøyaktig.



RETT UTSKRIFT/KOPI
TRONDHEIM KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET
31.01.14

Ansvarlig foretak: LARS HØYEM AS
MASKINENTREPRENØR LARS HØYEM A/S
7074 Spongdal • Org. 942 290 616 MVA
Dato: 23.08.11
Underskrift: Jan Jørk Høyem

Godkjenning (fylles ut av Private installasjoner):
Dato:
Underskrift:

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

Møllebakken 44

Nabolaget Møllehaugen/Fagerlia - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	20 min	
441 elever, 29 klasser	1.4 km	
Steinerskolen i Trondheim (1-1...	22 min	
233 elever, 18 klasser	1.5 km	
Nyborg skole (1-7 kl.)	5 min	
251 elever, 17 klasser	2.5 km	
Åsveien skole og ressurssenter...	6 min	
564 elever, 36 klasser	2.7 km	
Sverresborg skole (8-10 kl.)	26 min	
569 elever, 33 klasser	1.8 km	
Skansen Videregående Steinersk...	23 min	
Thora Storm avd. Adolf Øien	8 min	
396 elever	3.3 km	

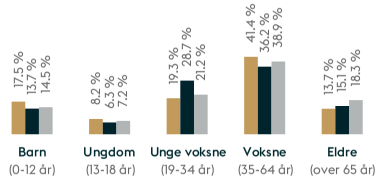
Offentlig transport

Schiøtz' vei	4 min	
Linje 11, 50, 108	0.3 km	
Bergsli gate	16 min	
Linje 9	1 km	
Skansen stasjon	23 min	
Linje R60, R70	1.7 km	
Trondheim S	7 min	
Linje F6, F7, R60, R70, R71	4.3 km	
Trondheim Værnes	34 min	

Barnehager

Fagerlia barnehage (1-5 år)	1 min	
28 barn	0.1 km	
Hammersborg barnehage (1-5 år)	9 min	
101 barn	0.6 km	
Sverresborg Allé barnehage (0-...	9 min	
13 barn	0.7 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møllehaugen/Fagerlia	1 480	613
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Hammersborg kunstgressbane	12 min
Ila Sandvolleyballbane	15 min
Feel24 Ilsvika	17 min
3T-Ilsvika	18 min

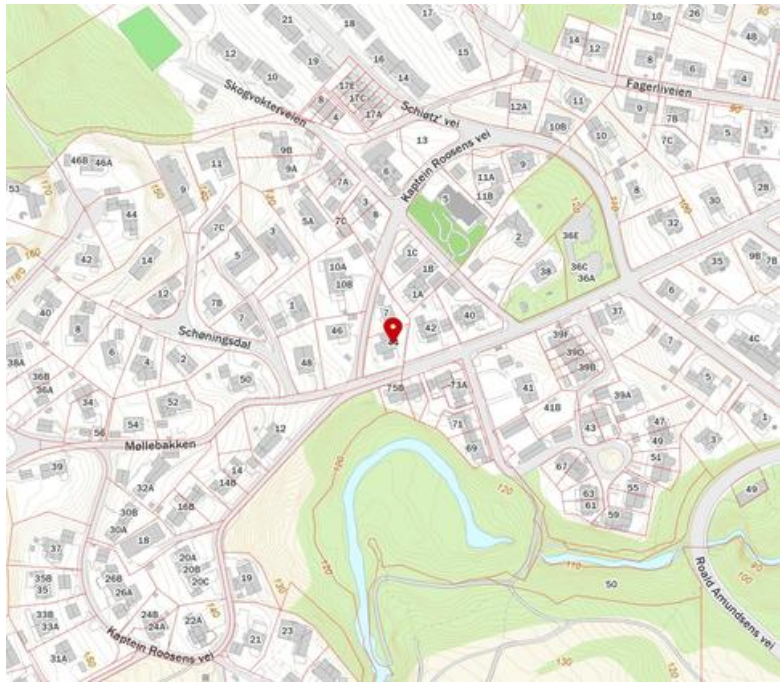
«Nærhet til skog og mark. Gode muligheter for ski om vinteren. Fint å lufte hund :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

,

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 42-0066/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Møllebakken 44 7020 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 423, bnr 295 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no