

Eventyrvegen 3



Velkommen til

Eventyrvegen 3



Salgsoppgaven produsert 17. mars 2025

Ranheim / Charlottenlund

Meget flott tomannsbolig med svært attraktiv beliggenhet - Pent opparbeidet hage - Garasje og flere oppstillingsplasser

Prisantydning	7 990 000,-
Omkostninger	201 100,-
Totalpris	8 191 100,-
BRA-i	194 kvm
Totalt BRA	229 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1962

Megler	Petter Westermann
Telefon	965 13 690
E-post	p.westermann@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Eventyrvegen 3 - En meget flott tomannsbolig som ligger i et svært attraktivt boligområde. Boligen går over 3 etasjer og har blitt vesentlig oppgradert den senere tiden, med blant annet to nye baderom fra 2025. Her vil man få en flott opparbeidet hage med en stor og flott redskapsbod. Boligen er på hele 194 kvm og totalt 229 kvm BRA med garasje og frittstående bod. Fra hagen er det en egen inngang til kjelleren med ekstra bred trapp. Godt tilrettelagt for etablering av utleie.

- Kvaliteter:
- Tilbygg oppført i 2013.
- Store deler av boligen ble pusset opp i 2013.
- To nye baderom fra 2025.
- Garasje (delt med nabo)
- Fire soverom og tre baderom.
- To verandaer med fantastiske solforhold og fjordutsikt.

- Ta kontakt med megler Petter Westermann for mer informasjon.

Arealer og innhold

BRA-i:	194 kvm
BRA-e:	35 kvm
Totalt BRA:	229 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang/trapperom, treningsrom, bad/vaskerom, 2 boder, teknisk-rom.
Total BRA: 47 kvm.

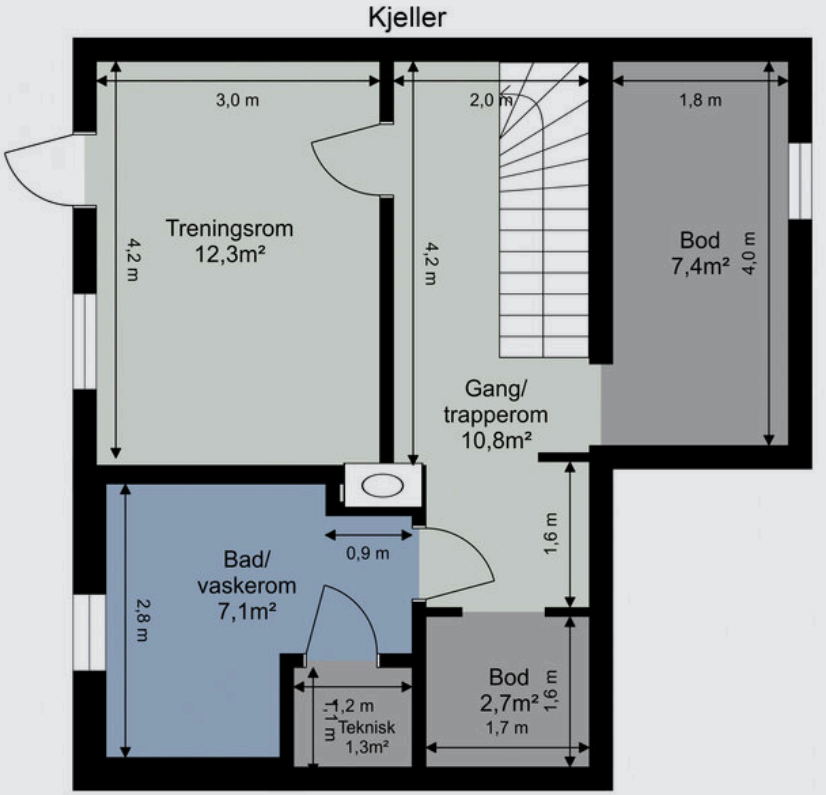
1. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, gang/trapperom, 4 soverom, bad/toalettrom, bad/vaskerom.
BRA-e: 35 kvm. Frittstående bod, garasje (felles bygg med nabo)
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 5 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Stue/spisestue, kjøkken.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 25 kvm. 2 veranda.

Gjetnes takst

Eventyrvegen 3

Kjeller



NORDVIK

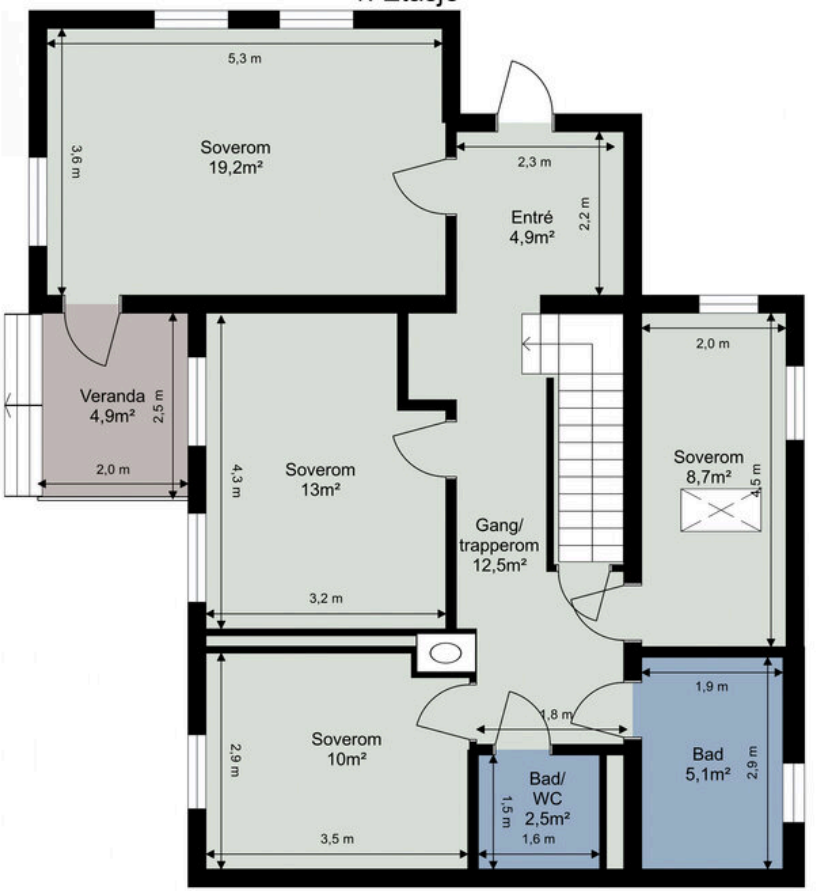
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Forklaring av bilde/rommet

Gjetnes takst

Eventyrvegen 3

1. Etasje



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

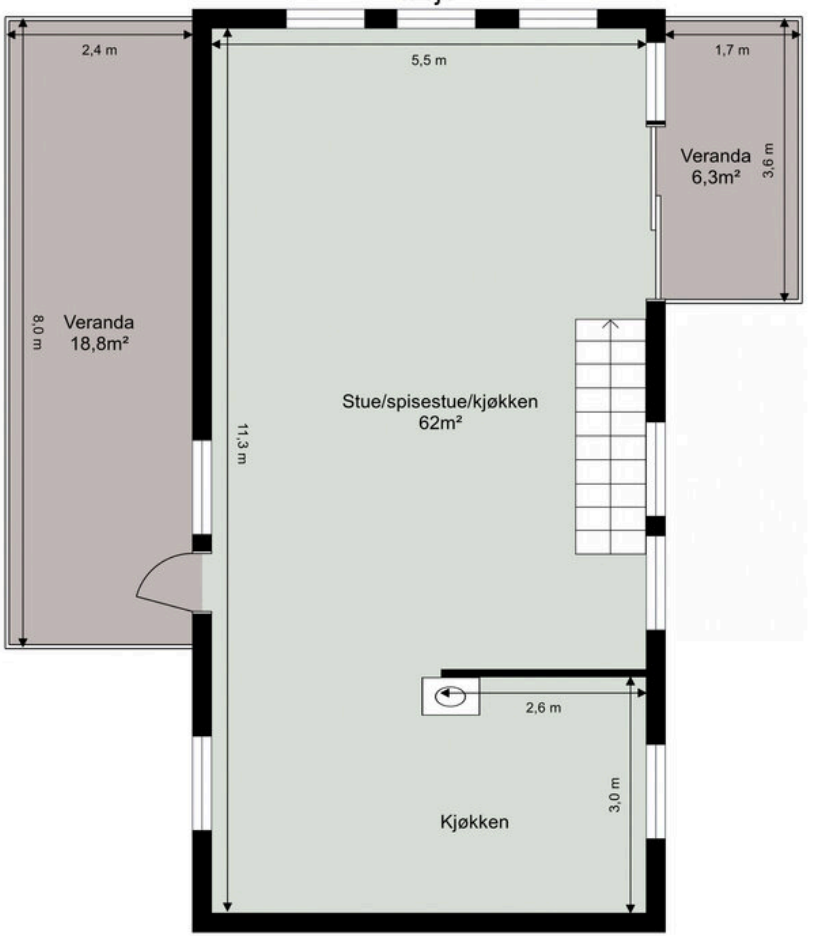
NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet

Gjetnes takst

Eventyrvegen 3

2. Etasje



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

NORDVIK
















11







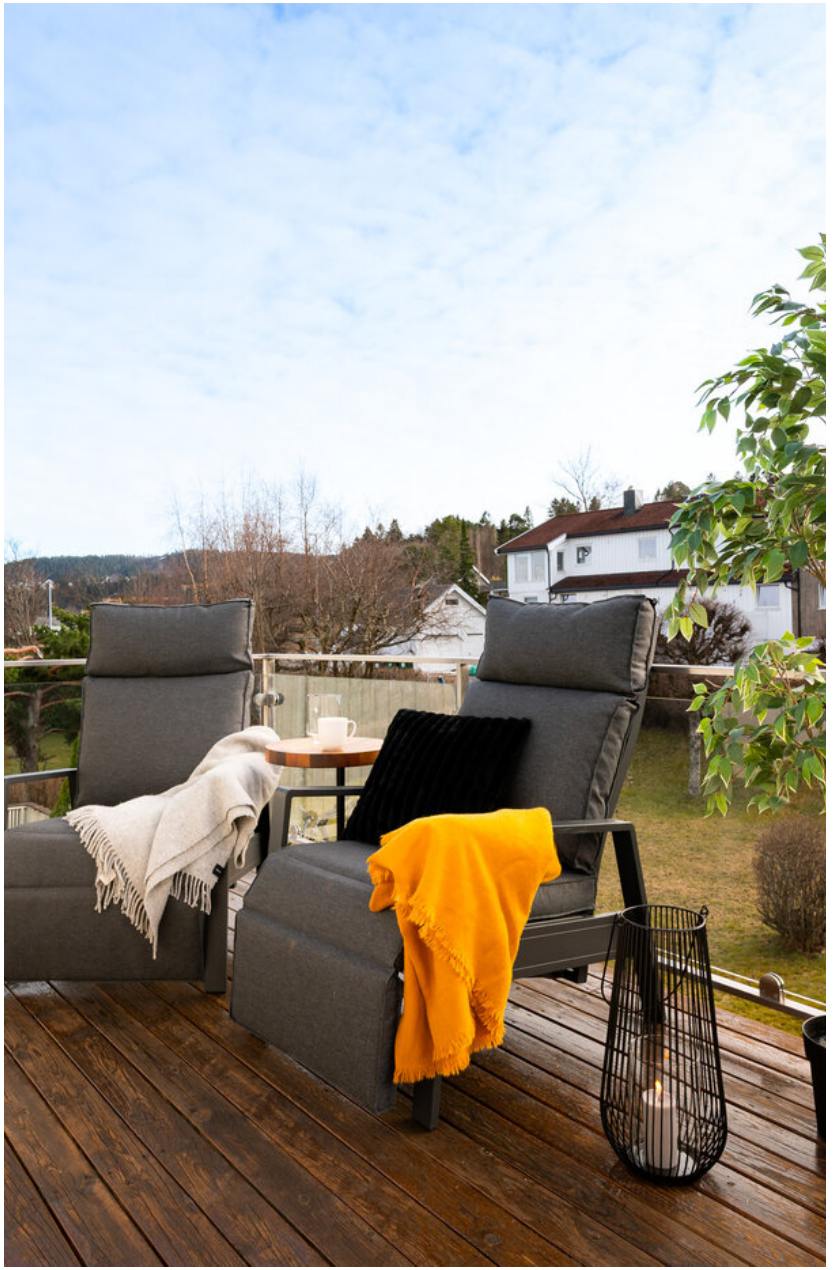

















LG













Informasjon

Eventyrvegen 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0094/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Eventyrvegen 3, 7056 RANHEIM
Gnr 21, bnr 167 i Trondheim kommune

Selger
Elin Engen Sotberg Harder

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
220 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 191 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 210 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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
1962

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 194 kvm
BRA-e: 35 kvm
Totalt BRA: 229 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang/trapperom, treningsrom, bad/vaskerom, 2 boder, teknisk-rom.
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 85 kvm. Entré, gang/trapperom, 4 soverom, bad/toalettrom, bad/vaskerom.
BRA-e: 35 kvm. Frittstående bod, garasje (felles bygg med nabo)
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 5 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Stue/spisestue, kjøkken.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 25 kvm. 2 veranda.

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

Innhold

Boligen går over to plan med innredet kjeller og inneholder følgende: Gang/trapperom, treningsrom, bad/vaskerom, 2 boder, teknisk-rom. Entré, gang/trapperom, 4 soverom, bad/toalettrom, bad/vaskerom. Frittstående bod, garasje (felles bygg med nabo).Stue/spisestue, kjøkken.

Standard

Tilstandsgrader gitt av takstmann:
TG0: 9
TG1: 12
TG2: 4
TG3: 0
TG IU: 0

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad/toalettrom - 1.etasje - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG 2 settes på bakgrunn av manglende fall på gulv mot sluket.
- Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Trapp - Kjeller: Trappen er bratt og smal. Selger har etablert spiler på siden av trappen som sikrings.

VVS: Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) og kobber. Plastavløp samt noe soilrør fra byggeåret. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Varmtvannsbereder har passert over halvparten av forventet levetid og lekkasjer kan oppstå. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og

gjennomstrømningsventiler på vegger. Det er etablert sentralt avtrekk fra stue i 2.etasjen
som fordeler varm luft ned til kjelleren.

Parkering

Parkering i egen garasje og på romslig gårdsplass med plass til flere biler.

Modernisering og påkostninger

- Ny drenering og utvendig fuktsikring i 2010.
- Ny taktekking og pipebeslag i 2011/2013. (Pipebeslag utbedret etter en lekkasje i 2024)
- Tilbygg oppført i 2013.
- Begge verandaene ble oppført i 2013.
- Hele boligen ble pusset opp i 2013/2014.
- Begge badene ble renovert i 2025.
- Elektrisk: 2008: nytt sikringsskap og ny hovedkabel med større kapasitet og ny jordingskabel.
- 2012: El. ifm. nytt kjøkken.
- 2013: El. Ifm tilbygg samt fornying av 1 etg.
- 2025: Varmepumpe. 2025: Utvidet sikringsskap, flere kurser; nye bad, skiftet alle sikringer, sikringsvern for elbil-lading.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse 2008: Bad/toalett m/bidet og dusj for husdyr: 2005: To nye bad m/toalett, dusj og vaskemaskin uttak. Arbeid utført av: Våtromseksperten og J and P Solutions AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Beskrivelse: To våtrom helt nytt fra bunnen av.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Beskrivelse: Boligtest 2002 beskriver noe kapillær fuktvandring gjennom grunnmur pga aldrende drenering. Komplett ny drenering utført 2010 ink. full masseutskifting.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Beskrivelse: Tak og pipehatt skiftet i 2011. Peisovn fjernet i 2011. Pipeløpet ble benyttet som ventilasjonskanal etter den tid. I
2024 ble det observert fuktinntrengning mellom pipehatt og pipebeslag etter en storm. Nytt, bredere beslag mellom pipehatt og takstein løste problemet.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Beskrivelse: Midtstolpen under felles påbygg fra 1988 (baderom 1 etg) hadde sunket noe og påbygget ble derfor jekket opp i 2006. Badet er senere totalrenovert og avrettet.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Alt elektrisk i huset er oppgradert. 2008: nytt sikringsskap og ny hovedkabel med større kapasitet og ny jordingskabel. 2012: Ny el. ifm. nytt kjøkken. 2013: Ny el. ifm tilbygg samt fornying av 1 etg. og kjeller. 2025: Varmepumpe. 2025: Utvidet sikringsskap, flere kurser; nye bad, skiftet alle sikringer, sikringsvern for elbil-lading.
Arbeid utført av: E-Nor Installasjon AS, Løkken Elektro AS, Haugen Elektro AS, Trondheim Elektro AS og Leinstrand Service AS.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Beskrivelse: 2012: El-tilsynet rapporterer: «Ingen feil eller mangler som krever videre oppfølging».

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Beskrivelse: Tilbygg og utvendig fasade v/Askola AS og R. Hilstad AS. Nytt tak v/Tiller vgs. Garasje satt opp av montør fra Norgesgarasjene. Arbeid utført av : Askola AS, Tiller vgs. Robert Hilstad AS og Montør fra Norgesgarasjene.

21. Er det foretatt radonmåling?
Ja.
Beskrivelse 2009-2010: Gammadata Mätteknik AB: Resultat OK. Verdi mindre enn 20 (tiltaksnivå er over 200).

21.1. Radonmåling
År 2010.
Verdi Under 20 BQ/m3 (årsmiddelverdi)

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Beskrivelse Delt garasje med nabo i Eventyrvegen 7. Garasje oppført i fellesskap på tomtegrense for å utnytte tomtearealet.

Tillegskommentar:
UTVENDIG BOD: Bygd 2010. Støpt i C30 betong m/kamstål 16mm og med stående villmarkspanel. Kobberbeslag, rød oppdalsskifer, taknedløp og drenering koblet til eksisterende anlegg. Taket er tekket med derbigum og gress. REKKVERK I STÅL OG GLASS: Schanke Stål AS, stålprofiler Aisi 316, laminert 8mm glass. Tilsv. ut- og innvendig. VINDUER: Alle er 3-lags ISO glass fra Høyby AS unntatt 2 kjellervinduer fra Nordan med 2-lags ISO glass. VENTILASJON: Egen kjøkkenvifte til takhatt. Overskuddsvarme fra 2 etg. transporteres via 160mm kanalvifte til kjeller og gir tilluft til 2 rom i kjeller. Hovedavtrekk via Villavent plassert i teknisk rom i kjeller. Villavent gir avtrekk fra 3 bad, samt 2 boder KJELLERTRAPP: 120 cm plasstøpt trapp for god tilgjengelighet. HEKK: Nyplantet Barlind 2024.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Vertikaldelt tomannsbolig på to etasjer over kjeller. Støpt grunnmur. Hovedkonstruksjonen i bindingsverk av tre, kledd med stående trekkledning. Saltak tekket med betongstein. Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Diverse løsøre som ikke følger med handelen:
- Svart taklampe i stue 2. etg

Løsøre som følger boligen:
- Hvit bokhylle og skap i soverom nord
- Lang aluminiumsstige i garasje
- Dryppslange langs 38 meter lang nyplantet hekk (2024)

Løsøre som ikke følger med handelen, men kan følge boligen om ønskelig:
- Sølvgrå hjørnesofa i stue i 2. etg (pga for stor til ny bolig)
- Malm kommoder i soverom vest, 1. etg
- Lagerreol i kjellerbod
- Lagerreol i garasje
- TV-skjerm i treningsrom

Løsøre som ikke følger med handelen, men kan selges med boligen:
- Cablecross fra Teknogym i treningsrom.
- Ellipsemaskin i treningsrom.
- Tredemølle i treningsrom.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Energikarakter: E. Oppvarmingskarakter: ORANSJE.

Oppvarming
Elektrisk

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23 683 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 11 004,-pr. 2025

Kommunale avgifter i januar var Kr. 917,-. Det tas forbehold om at beløpet kan avvike fra en termin til en annen.

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

Eiendomsskatt
Kr 10 175,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 245 810,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 983 238,- pr. 2023

Forsikring

DNB Fremtind
Polisenr: 24016117

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 594 kvm (Eiertomt)
Tilnærmet flat tomt flott opparbeidet med gressplen, grusbelagt innkjørsel, hekk og gjerde. Stor og flott hage med bod.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonse. Det skiltes godt i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling

2009-2010: Gammadata Mätteknik AB: Resultat OK. Verdi mindre enn 20 (tiltaksnivå er over 200).

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eventyrbyen er et populært boområde som ligger bare 8–10 minutter fra Trondheim sentrum. Området byr på en flott miks av moderne boliger med spennende arkitektur og eldre, veletablerte gater med hus fra ulike tidsepoker. Navnet “Eventyrbyen” kommer fra de sjarmerende gatenavnene inspirert av eventyr, som Eventyrvegen, Askeladdvegen, Trollsvingen, Bukken Bruses veg og Tyrihansvegen.

Dette området er perfekt for de som liker å kombinere byliv med nærhet til naturen. Her finner du gode rekreasjonsmuligheter året rundt. På sommeren kan man nyte bading på steder som Nedre Charlottenlund, Pettersenfjæra og Væresbukta. For de som liker å gå tur, er det kort vei til flotte stier i Estenstadmarka, den populære Ladestien som strekker seg mot Nyhavna, samt nærområdene Chamonix og Overvik.

I selve Eventyrbyen er det lagt godt til rette for aktivitet med balløkke, sykkel- og turløyper, samt store grøntområder. Grilstad Marina, som ligger like i nærheten, gir enda flere muligheter med lekeplasser, sitteområder, utegriller, sandvolleyballbane, en fantastisk badestrand og restaurant. Området passer for både familier, par og enkeltpersoner som ønsker et harmonisk hjem nært både by og natur.

Bebyggelse

Nærområdet består primært av småhusbebyggelse typen eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass "Askeladdvegen" ligger 200 meter unna boligen, derifra går linje 25, 70, 54, 107, 116 med hyppige avganger i begge retninger. Bussen tar deg inn til byen på ca. 15 min.

Skoler og barnehager

- Presthus Gård barnehage (1-5 år) 0,6 km.
- Grilstad Fus barnehage (1-5 år) 0,7 km.
- Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år) 1 km.

- Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 1,4 km.
- Ranheim skole (1-7 kl.) 1,9 km.

- Charlottenlund videregående skole, 2,5 km.
- Lukas videregående skole, 3,9 km.
Barneskole- og ungdomsskolekrets: Charlottenlund:

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse datert 13.02.1961. Det foreligger ferdigattest for oppføring av garasje datert 01.08.2012. Ferdigattest for tilbygg, utvendig kjellernedgang og frittliggende bod datert 24.07.2014. Det foreligger godkjent bruksendring av disp.rom i kjeller datert 10.03.2025.

Megler har gjort undersøkelser på dagens løsning opp mot bruksendring, ferdigattest for tilbygg:
- Stemmer overens med dagens bruk.

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

Gjeldende regulering for eiendommen "Grilstad og del av dalsmindet" med planid: 5001 r0179. Regulert: 09.10.1958.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/21/167:
24.07.1961 - Dokumentnr: 304201 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:21 Bnr:250
Husbankens standardklausul vedtatt

03.10.1961 - Dokumentnr: 305444 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:21 Bnr:250
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

02.02.1960 - Dokumentnr: 300513 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:21 Bnr:3

19.07.1961 - Dokumentnr: 304117 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5001 Gnr:21 Bnr:250

01.01.2018 - Dokumentnr: 76340 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:21 Bnr:167

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.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 920,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 709,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 136 319,- 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. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. mars 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim

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

Vedlegg

Eventyrvegen 3

Eventyrvegen 3

Nabolaget Grillstad/Nerviksvegen - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Charlottenlund barneskole (1-7... 18 min
601 elever, 37 klasser 1.4 km

Ranheim skole (1-7 kl.) 25 min
522 elever, 28 klasser 1.9 km

Charlottenlund ungdomsskole (8... 18 min
481 elever, 29 klasser 1.4 km

Charlottenlund videregående sk... 6 min
1100 elever, 76 klasser 2.5 km

Lukas videregående skole 7 min
80 elever, 8 klasser 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

Skonnertveien 8-10 14 min

Offentlig transport

Askeladdvegen 2 min
Linje 25, 54, 70, 107, 116 0.2 km

Ranheim stasjon 24 min
Linje R60, R70 1.7 km

Trondheim S 8 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71 6.4 km

Trondheim Værnes 21 min

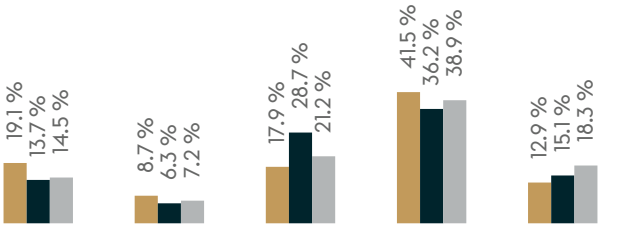
Barnehager

Presthus Gård barnehage (1-5 å... 8 min
66 barn 0.6 km

Grilstad Fus barnehage (1-5 år... 10 min
87 barn 0.7 km

Sjøskogbekken Fus barnehage (1... 14 min
80 barn 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grillstad/Nerviksvegen	2 131	898
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ranheim idrettsanlegg	15 min
Charlottenlund barne- og ungdo...	16 min
Impuls Treningssenter Grilstad	14 min
3T-Ranheim	17 min

«Et område under oppbygging, store muligheter for varig boskap og investering :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Eventyrvegen 3

7056 RANHEIM

5001/21/167/0/0/0

Rapportdato

18.03.2025

TG 0	9
TG 1	12
TG 2	4
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 14.02.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Gjetnes takst

Medlem av NITO

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

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.

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

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.

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

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 brannteknisk anlegget.

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: Eventyrvegen 3 , 7056, RANHEIM

Matrikkel: 5001/21/167/0/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1962

Tomt: 594.60 m^2

Hjemmelshaver(e): Elin Engen Sotberg Harder

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Vertikaldelt tomannsbolig på to etasjer over kjeller. Støpt grunnmur. Hovedkonstruksjonen i bindingsverk av tre, kledd med stående trekkledning. Saltak tekket med betongstein. Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningspliktt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Ny drenering og utvendig fuktsikring i 2010. - Ny taktekking og pipebeslag i 2011/2013. (Pipebeslag utbedret etter en lekkasje i 2024) - Tilbygg oppført i 2013. - Begge verandaene ble oppført i 2013. - Hele boligen ble pusset opp i 2013/2014. - Begge badene ble renovert i 2025. - Elektrisk: 2008: nytt sikringsskap og ny hovedkabel med større kapasitet og ny jordingskabel. 2012: El. ifm. nytt kjøkken. 2013: El. Ifm tilbygg samt fornying av 1 etg. 2025: Varmepumpe. 2025: Utvidet sikringsskap, flere kurser; nye bad, skiftet alle sikringer, sikringsvern for elbil-lading.

Øvrig informasjon om oppdraget

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.

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
62 m²	0 m²	62 m²	67 m²
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	
Stue/spisestue, kjøkken.		-	

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
85 m²	0 m²	85 m²	93 m²
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	
Entré, gang/trapperom, 4 soverom, bad/toalettrom, bad/vaskerom.		-	

Kjeller

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
34 m²	13 m²	47 m²	52 m²
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	
Gang/trapperom, treningsrom, bad/vaskerom.		2 boder, teknisk-rom.	

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
181 m²	13 m²	194 m²	212 m²

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

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

2.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
62 m²	0 m²	0 m²	25 m²
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Stue/spisestue, kjøkken.	-	-	2 verandaer.

1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
85 m²	35 m²	0 m²	5 m²
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré, gang/trapperom, 4 soverom, bad/toalettrom, bad/vaskerom.	Frittstående bod, garasje (felles bygg med nabo)	-	Veranda.

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
47 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang/trapperom, treningsrom, bad/vaskerom, 2 boder, teknisk-rom.	-	-	-

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
194 m²	35 m²	0 m²	30 m²

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

BRA
229 m²

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

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

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.

4 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad/toalettrom - 1.etasje - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG 2 settes på bakgrunn av manglende fall på gulv mot sluket.

Bad/toalettrom - 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Trapp - Kjeller: Trappen er bratt og smal. Selger har etablert spiler på siden av trappen som sikrings.

VVS: Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) og kobber. Plastavløp samt noe soilrør fra byggeåret. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Varmtvannsbereder har passert over halvparten av forventet levetid og lekkasjer kan oppstå. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det er etablert sentralt avtrekk fra stue i 2.etasjen som fordeler varm luft ned til kjelleren.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
13.02.2025

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Byggetegninger datert 08.08.1988 samsvarer med dagens planløsning i 1.etasje og kjeller. Disp.rom i kjeller er i dag treningsrom. Rommet er søkt godkjent for rom for varig opphold. Godkjenning fra kommunene er datert 10.03.2025.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger brukstillatelse datert 13.02.1961. Det foreligger ferdigattest for oppføring av garasje datert 01.08.2012. Det foreligger godkjent bruksendring av disp.rom i kjeller datert 10.03.2025.

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

3 Grunnmur / fundamenter — TG 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

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Opprinnelig del er oppført på støpt grunnmur. Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.
Tilbygg er oppført på støpt plate på mark.
Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.
På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

4 Drenering — TG 1

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny drenering og utvendig fuktsikring i 2010.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra 2010. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

5 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?
Ja

Kommentar:
Ny kledning i 2013. Fasader ble også etterisolert.

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:
Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

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.

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

6 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
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadører i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og verandadører skiftet ut i 2011-2013.

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/ veranadør 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.

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

7 Verandaer - 2.etasje 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Rekkverket er 90 cm høyt.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Verandaene er tekket med asfaltpapp. Denne ble ikke videre kontrollert. 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.

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

8 Takkonstruksjon TG 1

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldfloft

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over. Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro. Noe fuktmerker på taksperrer og rundt pipe gjennomføring ble avdekket, men dette antas å være fra før taktekking og pipebeslag ble skiftet ut.

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

9 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?
Ja

Kommentar:
Ny taktekking i 2013.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert.

Levetid:

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

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

10 Takrenner og nedløp

TG 1

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

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/2/1/167/0/0/0

11 Bad/toalettrom - 1.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble pusset opp i 2008.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Tilnærmet flatt gulv.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG 2 settes på bakgrunn av manglende fall på gulv mot sluket.

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

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/2/1/167/0/0/0

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

Kommentar:
Plastsluk i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Bidè

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

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

Kommentar:
Rommet benyttes ikke i dag som et tradisjonelt bad med dusjsone. Selger har brukt dusjbatteri primært for vask av husdyr.

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. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

12 Bad - 1.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Rommet ble renovert av firma og selger har fakturaer på det som er utført.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel til topp slurkist.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene fremstår som nye. Ingen skader eller avvik avdekket.

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

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett under dusjkabinett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

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

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) og kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 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?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke ble utført da våtrommet er nytt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

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:
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

13 Bad/vaskerom - Kjeller

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Rommet ble renovert av firma og selger har fakturaer på det som er utført.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

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

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

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

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.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

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

Kommentar:
Badet er nytt og ubrukt.

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:
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

14 Trapp - 2.etasje 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:
Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad. Det er etablert nytt rekkverk i glass og rustfritt stål og håndløper på vegg i rustfritt stål.

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.

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

15 Trapp - Kjeller TG 2

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

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

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen er bratt og smal. Selger har etablert spiler på siden av trappen som sikrings.

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.

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

16 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:
Sentralt avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

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

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

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

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

17 VVS TG 2

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?
Ja

Kommentar:
Alle interne vann og avløpsrør skiftet ut ifm renovering av badene og oppussing av kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Varmepumpe

Ventilasjon:
Sentralavtrekk, Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 1988 er installert i teknisk-rom i kjeller. Sikkerhetsventil er i tilknytning til sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) og kobber. Plastavløp samt noe soilrør fra byggeåret. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Varmtvannsbereder har passert over halvparten av forventet levetid og lekkasjer kan oppstå.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det er etablert sentralt avtrekk fra stue i 2.etasjen som fordeler varm luft ned til kjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

Levetid:

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

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

18 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:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Trapperom til kjeller.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
2008: nytt sikringsskap og ny hovedkabel med større kapasitet og ny jordingskabel. 2012: El. ifm. nytt kjøkken. 2013: El. Ifm tilbygg samt fornying av 1 etg. 2025: Varmepumpe. 2025: Utvidet sikringsskap, flere kurser; nye bad, skiftet alle sikringer, sikringsvern for elbil-lading.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Ikke framlagt på befaringsdagen.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

Bilde



19 Frittstående bod TG 1

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

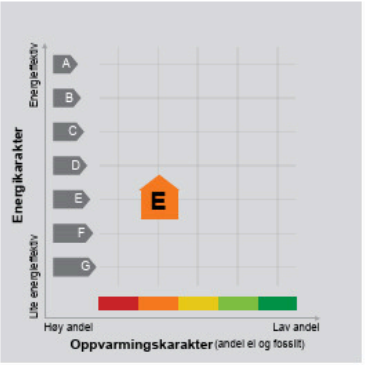
Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Frittstående bod. Oppført med støpt plate på mark. Hovedkonstruksjon i sementstein med utvendig villmarkspanel på vegger. Pulttak tekket med torv. Boden er isolert og har varme. Ingen skader eller avvik avdekket på bygget på befaringsdagen.

EVENTYRVEGEN 3 - 5001/21/167/0/0/0

ENERGIATTEST

Adresse	Eventyrvegen 3
Postnummer	7056
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	167
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182232726
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-89331
Dato	09.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 23 683 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:

23 683 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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for [illegible]
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	217
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Oppdragsnr.
42-0094/24

Selger 1 navn
Elin Engen Sotberg Harder

Gateadresse
Eventyrvegen 3

Poststed
RANHEIM

Postnr
7056

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 22
Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: DNB Fremtind
Polise/avtalenr.: 24016117

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 42-0094/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: 2008: Bad/toalett m/bidet og dusj for husdyr: 2005: To nye bad m/toalett, dusj og vaskemaskin uttak.
Arbeid utført av: Våtromseksperten og J and P Solutions AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: To våtrom helt nytt fra bunnen av.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Boligtest 2002 beskriver noe kapillær fuktvandring gjennom grunnmur pga aldrende drenering. Komplett ny drenering utført 2010 ink. full masseutskifting.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tak og pipehatt skiftet i 2011. Peisovn fjernet i 2011. Pipeløpet ble benyttet som ventilasjonskanal etter den tid. I 2024 ble det observert fuktinntrengning mellom pipehatt og pipebeslag etter en storm. Nytt, bredere beslag mellom pipehatt og takstein løste problemet.

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Midtstolpen under felles påbygg fra 1988 (baderom 1 etg) hadde sunket noe og påbygget ble derfor jekket opp i 2006. Badet er senere totalrenovert og avrettet.

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Alt elektrisk i huset er oppgradert. 2008: nytt sikringsskap og ny hovedkabel med større kapasitet og ny jordingskabel. 2012: Ny el. ifm. nytt kjøkken. 2013: Ny el. ifm tilbygg samt fornying av 1 etg. og kjeller. 2025: Varmepumpe. 2025: Utvidet sikringsskap, flere kurser; nye bad, skiftet alle sikringer, sikringsvern for elbil-lading.
Arbeid utført av: E-Nor Installasjon AS, Løkken Elektro AS, Haugen Elektro AS, Trondheim Elektro AS og Leinstrand Service AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: 2012: El-tilsynet rapporterer: «Ingen feil eller mangler som krever videre oppfølging».

Document reference: 42-0094/24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilbygg og utvendig fasade v/Askola AS og R. Hilstad AS. Nytt tak v/Tiller vgs. Garasje satt opp av montør fra Norgesgarasjene.
Arbeid utført av	Askola AS, Tiller vgs. Robert Hilstad AS og Montør fra Norgesgarasjene

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2009-2010: Gammadata Mätteknik AB: Resultat OK. Verdi mindre enn 20 (tiltaksnivå er over 200).

21.1 Radonmåling

År	2010
Verdi	Under 20 BQ/m3 (årsmiddelverdi)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Delt garasje med nabo i Eventyrvegen 7. Garasje oppført i fellesskap på tomtegrense for å utnytte tomtearealet.

Document reference: 42-0094/24

Tilleggskommentar

UTVENDIG BOD: Bygd 2010. Støpt i C30 betong m/kamstål 16mm og med stående villmarkspanel. Kobberbeslag, rød oppdalsskifer, taknedløp og drenering koblet til eksisterende anlegg. Taket er tekket med derbigum og grass. REKKVERK I STÅL OG GLASS: Schanke Stål AS, stålprofiler Aisi 316, laminert 8mm glass. Tilsv. ut- og innvendig. VINDUER: Alle er 3-lags ISO glass fra Høyby AS unntatt 2 kjellervinduer fra Nordan med 2-lags ISO glass. VENTILASJON: Egen kjøkkenvifte til takhatt. Overskuddsvarme fra 2 etg. transporteres via 160mm kanalvifte til kjeller og gir tilluft til 2 rom i kjeller. Hovedavtrekk via Villavent plassert i teknisk rom i kjeller. Villavent gir avtrekk fra 3 bad, samt 2 boder KJELLERTRAPP: 120 cm plasstøpt trapp for god tilgjengelighet. HEKK: Nyplantet Barlind 2024

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 42-0094/24

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3309/12

Elin E. Harder
Eventyrvegen 3

N-7056 RANHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Sigurd Råberg	12/10100 oppgis ved alle henvendelser		01.08.2012

Eventyrvegen 3, ferdigattest - søknad uten ansvarsrett for riving av eksisterende garasje og oppføring av ny dobbelgarasje

Byggested: **Eventyrvegen 3** Gnr./Bnr.: **21/167/0/0**
Bygningsnummer: **182190772**
Ansvarlig søker: **Elin E. Harder**
Tiltakshaver: **Elin E. Harder**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 30.07.2012.

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 følgende delegasjonssak:
nr. FBR MIN 938/12.

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

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/

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/10100	01.08.2012

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Knut Sigurd Råberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

158943/12

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/10100	01.08.2012

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2696/14

Dagfinns Boligkonsult
Oustmyrvegen 15

N-7080 HEIMDAL

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama Lopez	12/30638 oppgis ved alle henvendelser		24.07.2014

Eventyrvegen 3, ferdigattest for tilbygg, utvendig kjellernedgang og frittliggende bod

Byggested: **Eventyrvegen 3** Gnr./Bnr.: **21/167**
Bygningsnummer: **182232726**
Ansvarlig søker: **Dagfinns Boligkonsult**
Tiltakshaver: **Elin Engen Harder**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 16.06.2014. Søknaden er komplettert 09.07.2014.

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 UFR 3745/12.

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

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: http://www.trondheim.kommune.no/bygging

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel	Beatriz Lama Lopez
bygningssjef	Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Elin Engen Harder, Eventyrvegen 3, 7056 RANHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/30638	24.07.2014

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:	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/bygging

GJENPART

STRINDA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

17 jan. 61.

BF/BE

Den Norske Statsmiusbank,
Søndregt. 12,
h e r .

Vedr. Eventyrvegen 48, eiere Moe og Larsen.

Puss av 2 rom i kjeller, plate under peis, pålegging av takstein og jernstige på taket mangler. Våningshuset er ellers iorden og godkjent av undertegnede.

Når disse mangler er utført må bygningsvesenet varsles slik at bruksattest kan tilsendes.

B. Fordner
Bygningskontrollør.

Attest nr. 813

Strinda Bygningsvesen

Bygg.jnr. 164/59

Til Helserådets formann.

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

Eventyrvegen 48 nemlig 2-mannsbolig

hvilket eieren herr Ole Adolf Moe - Olav Larsen har begjært tillatelse til å ta i bruk

13 FEB 1961

Strinda Bygningssjefkontor den 13 FEB 19

Strinda Helseråd jnr.

I orden

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 17 FEB 1961

Kjell Irgens

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR UFR 3745/12

Dagfinns Boligkonsult
Oustmyrvegen 15

N-7080 HEIMDAL

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Trine Anette Lindkvist	12/30638 oppgis ved alle henvendelser		12.09.2012

Eventyrvegen 3, godkjenning - tilbygg, utvendig kjellernedgang og takoverbygg, med søknad om dispensasjon fra 4- metersregelen

Byggested: **Eventyrvegen 3** Gnr./Bnr.: **21/167**
Ansvarlig søker: **Dagfinns Boligkonsult**
Tiltakshaver: **Elin Engen Harder**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 13.06.2012.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 10.08.2012 og 16.08.2012 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder tilbygg, utvendig kjellernedgang og frittliggende bod. Takoverbygg på fasade mot nord er tatt bort fra siste innsendte tegninger og behandles ikke.

Forhåndskonferanse er avholdt 28.01.2010.

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

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 179, stadfestet 09.10.1958. Eiendommen er regulert til bolig.

Nabovarsel
Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte

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/

tiltak. Det er innhentet erklæring fra gnr/bnr 21/3 for plassering av tilbygg til bolig og redskapsbod inntil 3 m fra eiendomsgrense.

Dispensasjon
Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra R 179 § 1 og byggegrense mot vei. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

Frittliggende bod søkes plassert 4,2 m fra Eventyrvegen og 3,0 m fra felles stikkvei. Gjeldende reguleringsplan er fra 1958 og angir en byggegrense på 7,5 m fra regulert veikant. Tiltaket strider i mot denne grensen. Vedlagte tegninger i søknaden viser at veien ligger høyere i terrenget enn hva omsøkt bod blir å gjøre. I tillegg eksisterer det en hekk på tomten som vil skjule boden. Ut fra disse opplysninger kan vi ikke se at plassering av bod over byggegrense vil utgjøre noen negativ innvirkning på siktforholdene til veien og vi finner at fordelene klart overgår ulempene og hensynet ved bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon for frittliggende bod.

Tilbygg til boligen strider mot R 179 pkt. 1, *Husene legges i forhold til de regulerte veger og nabogrensen som bebyggelsesplanen viser*, og byggegrense mot vei. Boligen er på reguleringsplanen vist med plassering og et avvik fra denne krever dispensasjon. Planen oppgir også en byggegrense mot stikkvegen på 7,5 m. Minste avstand til regulert veikant for stikkvegen er 3,0 m. Denne veien betjener et begrenset avtall boliger og omsøkt plassering av tilbygg vil ikke utgjøre noen fare for trafikksikkerheten. Vi finner derfor at fordeler klart overgår ulemper og hensynene bak bestemmelsene ikke blir tilsidesatt ved å innvilge dispensasjoner for tilbygg til bolig.

Det er også søkt om dispensasjon fra Pbl § 29-4, men ettersom det er innhentet erklæring fra gnr/bnr 21/3 for plassering inntil 3 m fra felles grense er det ikke nødvendig å søke om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra R 179 pkt. 1 og byggegrense for tilbygg til bolig og ny frittliggende bod.

Tiltaket
Det er gjort en justering på prosjektet fra tidligere innsendte tegninger og vi finner at ny løsning er en bedre estetisk løsning.

Ut fra tidligere innsendte tegninger stilte vi spørsmålstegn vedrørende lysforholdene på soverom 4. Nye innsendte tegninger viser innsetting av to nye vinduer. Et vindu i fasade mot nord og et takvindu. Lys og utsynskravene tilfredsstilles ved innsetting av et til vindu i vegg og vi ser dermed ikke behovet for et takvindu. Takvinduet harmonerer dårlig med vindusformat og er lite tilpasset eksisterende bolig. Vinduet framstår som et fremmedelement og vi finner at tiltaket strider mot Plan- og bygningsloven § 29-2, *Visuelle kvaliteter*, og innsetting av takvindu avslås.

Byggesakskontoret har utover dette ingen merknader til det omsøkte tiltaket og godkjente deler av arbeidet kan igangsettes.

Plassering og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt siste revidert 16.08.2012 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Dagfinns Boligkonsult med organisasjonsnummer 992 775 602 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Byggmester Odd Årbogen med organisasjonsnummer 970 266 801 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen bygningstiltak, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen tømrerarbeid, tiltaksklasse 1

Ansvarsrett er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og den faglige kompetansen i foretaket. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

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

VEDTAK:

TILBYGG OG UTVENDIG KJELLERNEDGANG GODKJENNES.
INNSETTING AV TAKVINDU AVSLÅS.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra R 179 pkt 1 og byggegrense. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

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

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. 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 tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Elin Engen Harder, Eventyrvegen 3, 7056 RANHEIM

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.

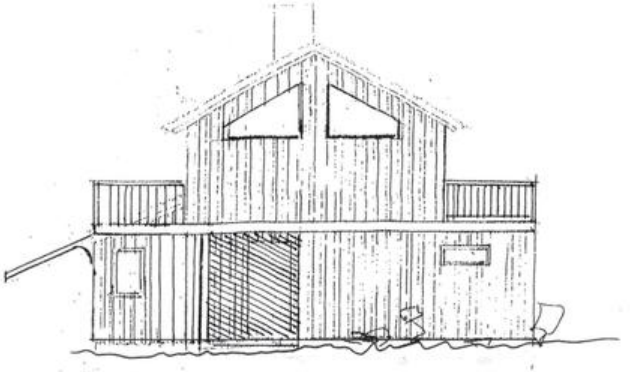
Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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.

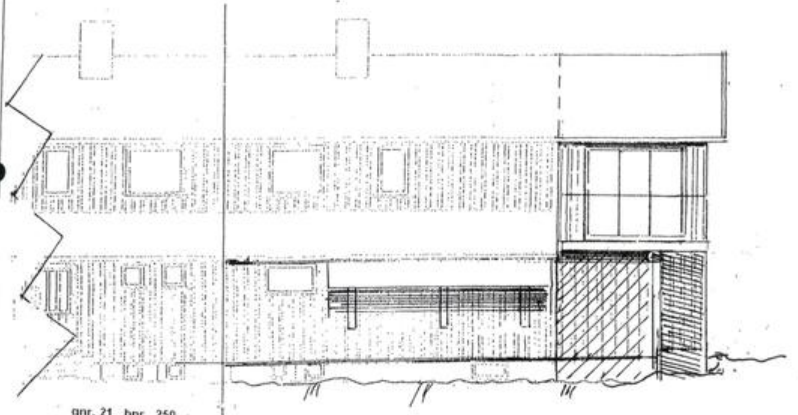
Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

E-1



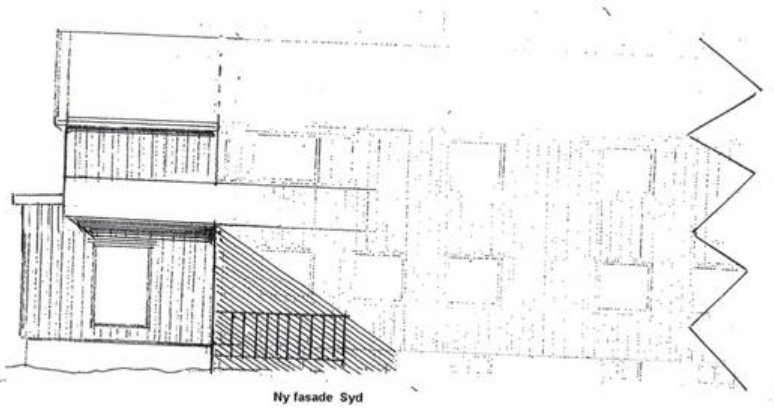
Tilbygg, fasade Vest



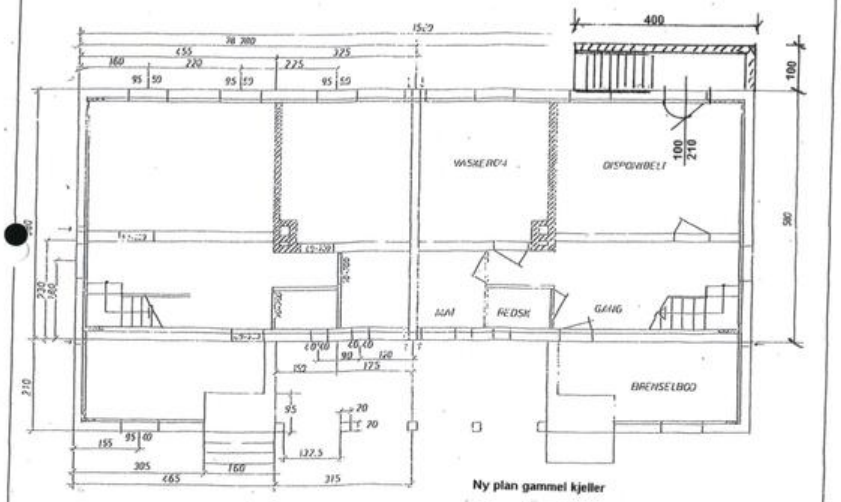
Tilbygg, fasade Nord

EVENTYRVEGEN 3 GNR. 21 BNR. 167
Tilbygg og ny fasade Vest og Nord M : 1: 100

E-2



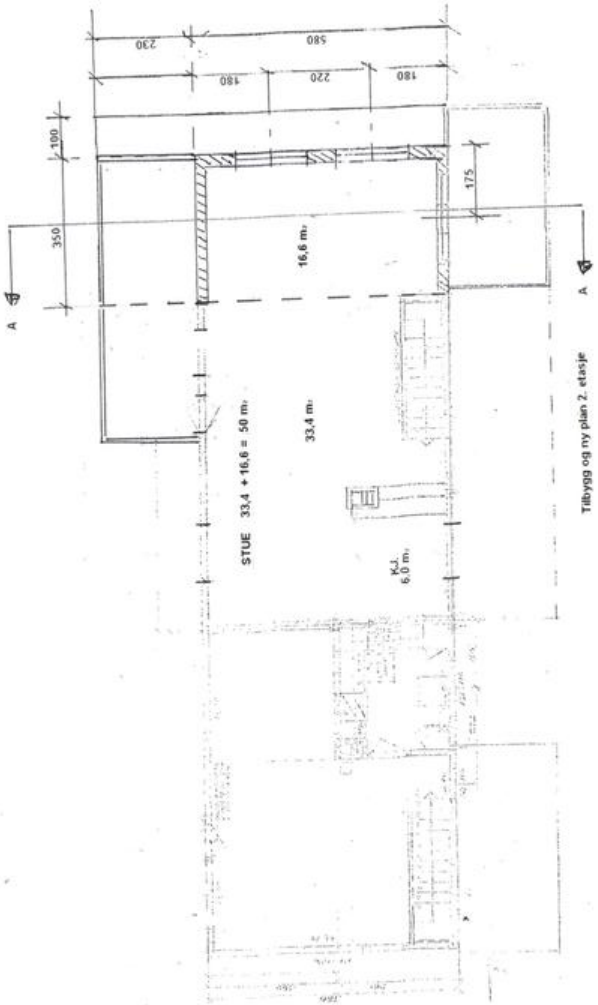
Ny fasade Syd



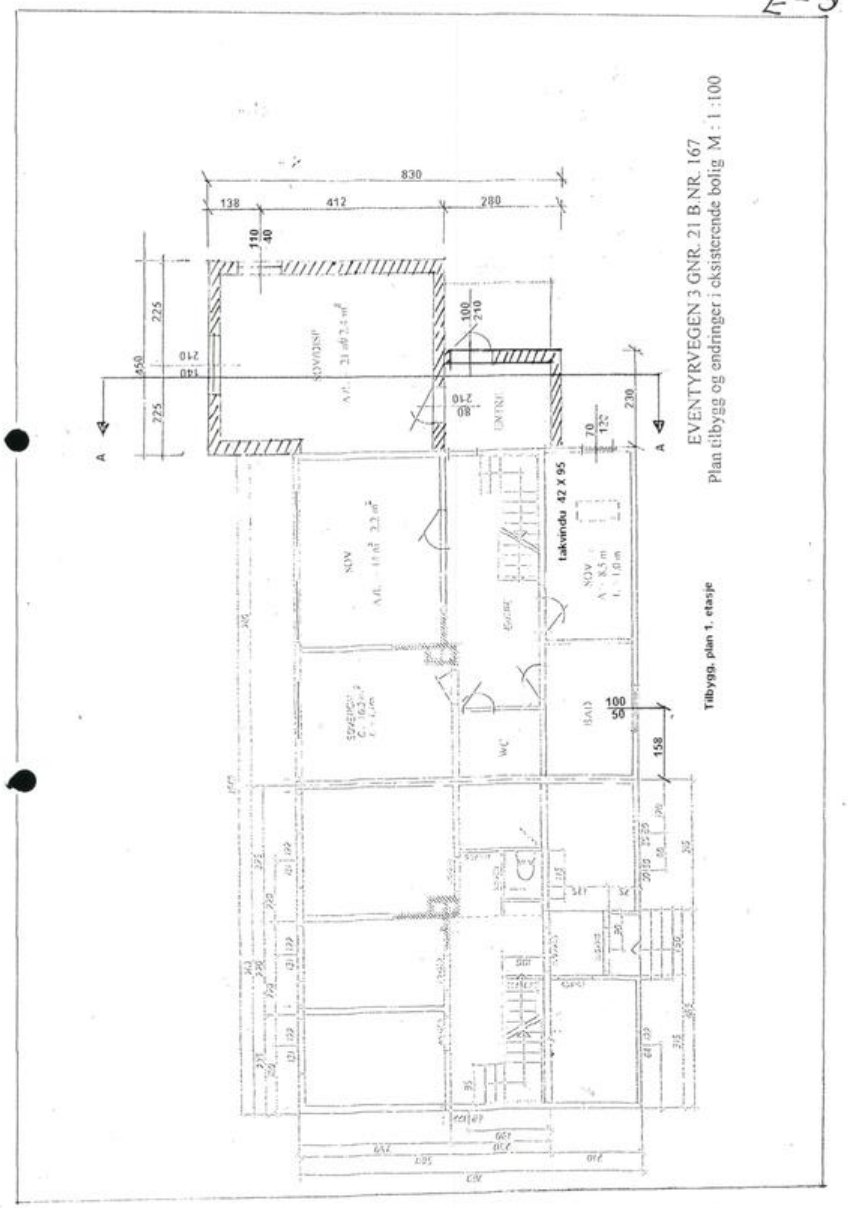
Ny plan gammel kjeller

EVENTYRVEGEN 3 GNR. 21 BNR. 167
Tilbygg og ny fasade Syd og ny plan kjeller M: 1:100

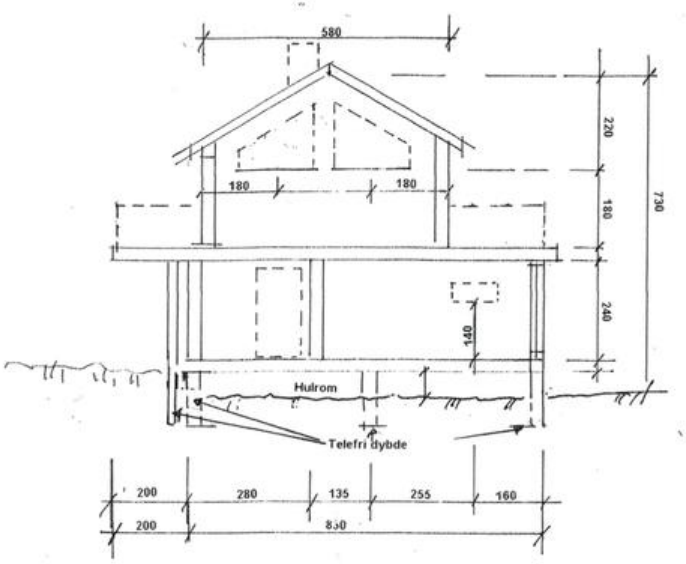
E-4


EVENTYRVEGEN M3 GNR. 21 BNR. 167
Plan tilbygg og endring i eksisterende bolig M: 1:100
STUE 33,4 + 16,6 = 50 m²
33,4 m²
16,6 m²
K.J. 6,0 m²
Tilbygg og ny plan 2. etasje
A
A

E-5


EVENTYRVEGEN 3 GNR. 21 B.NR. 167
Plan tilbygg og endringer i eksisterende bolig M : 1 : 100
Takvindu 42 X 95
Tilbygg, plan 1. etasje
A
A

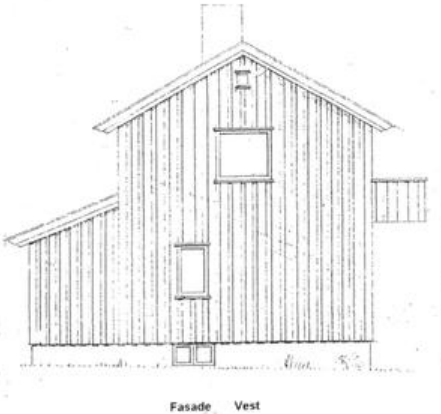
E-3



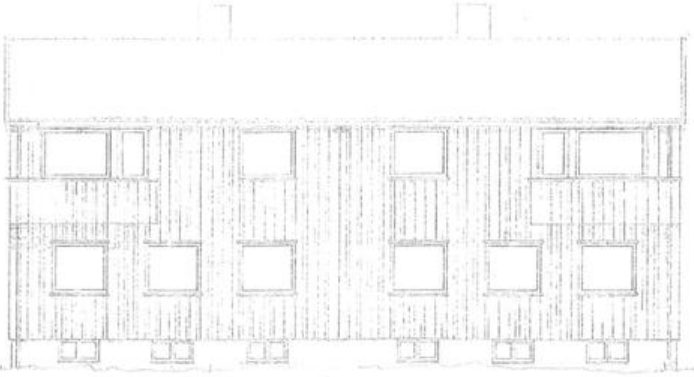
SNITT A - A

EVENTYRVEGEN 3 GNR. 21 BNR. 167
Snitt A-A tilbygg M: 1: 100

E-6



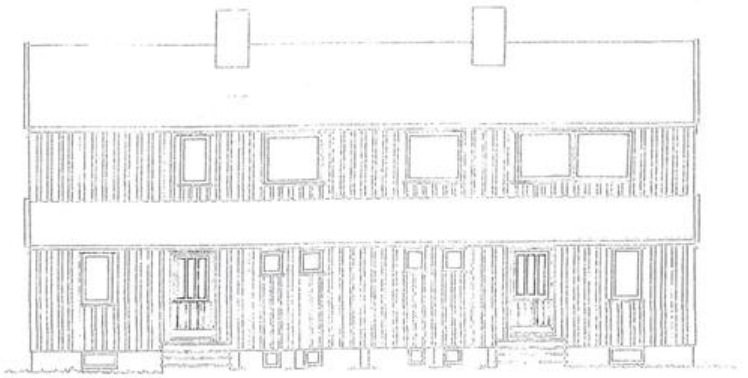
Fasade Vest



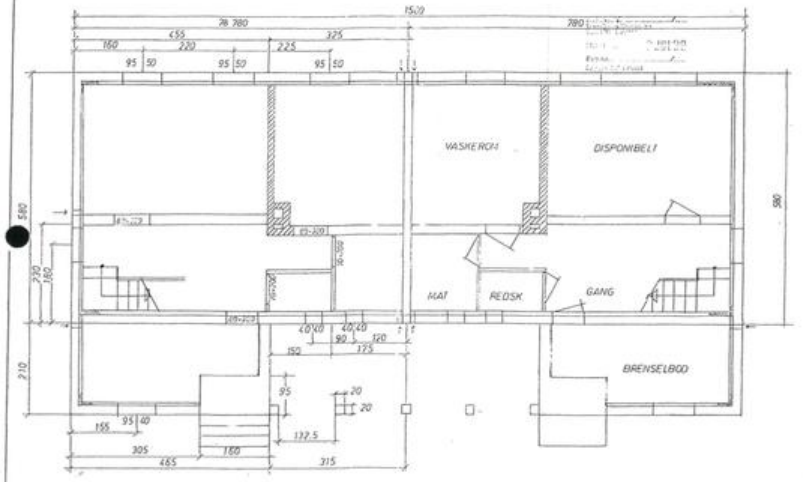
Fasade Syd

EVENTYRVEGEN 3 GNR. 21 BNR. 167
EKSISTERENDE FASADE M: 1:100

E-7



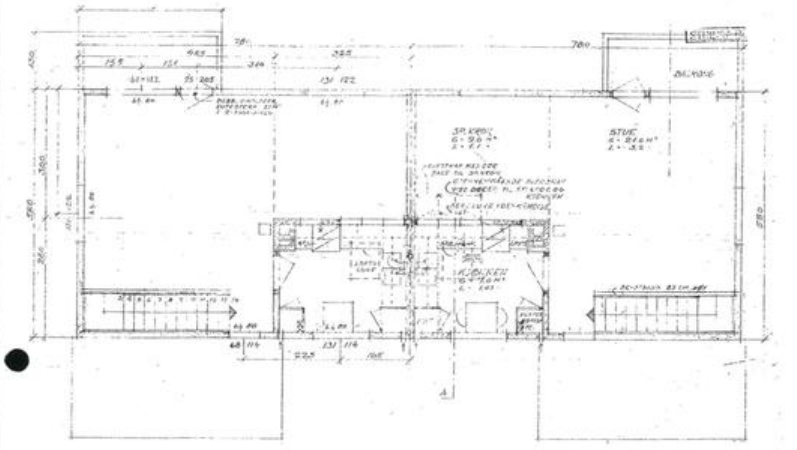
Fasade Nord



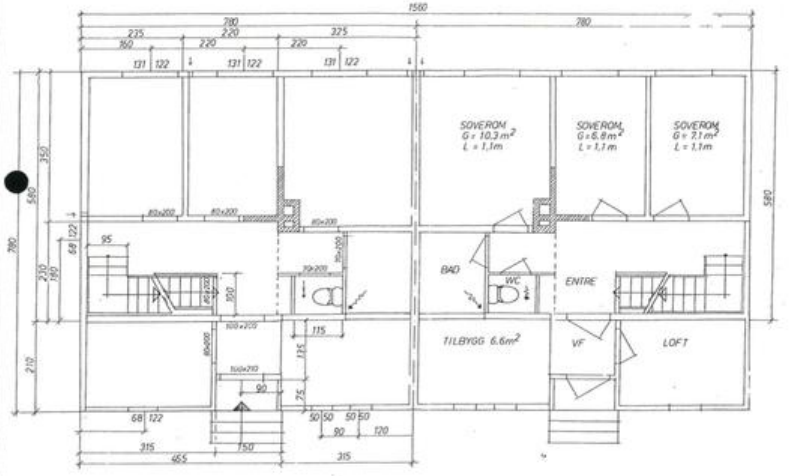
Plan kjeller

EVENTYRVEGEN 3 GNR. 21 BNR. 167
EKISTERENDE FASADE OG PLAN KJELLER M. 1:100

E-8



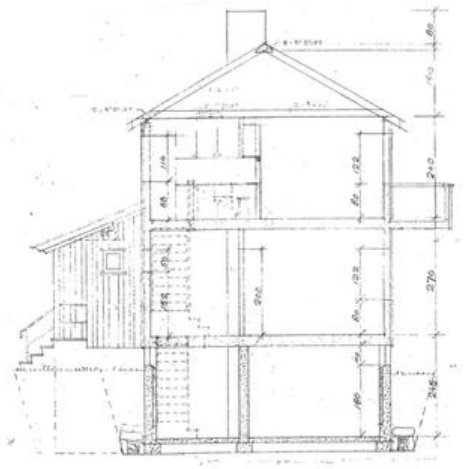
Plan 2; etasje



Plan 1. etasje

EVENTYRVEGEN 3 GNR. 21 BNR. 167
EKSISTERENDE PLANER M: 1:100

E-9



EVENTYRVEGEN 3 GNR. 21 BNR. 167
EKISTERENDE SNITT M 1:100

E-1

Eventyrvegen 3

Fasade vest tilbygg
Gbnr 21/167
Elin E. Harder
Prosjekteringsansvarlig
Odd Arbogen
Dato 13.07.2012

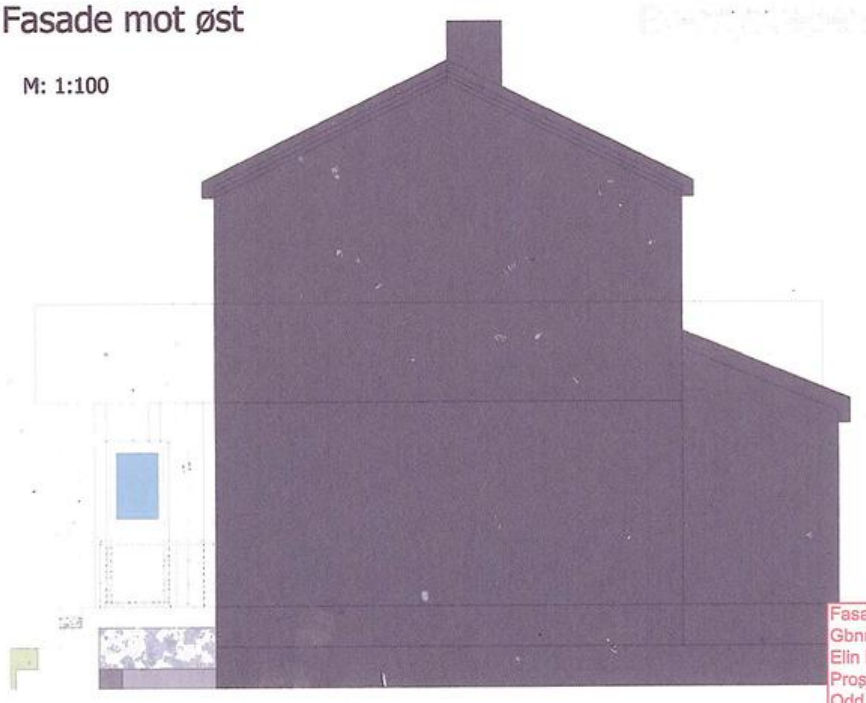
Fasade mot vest
M: 1:100

0 1 X 0 K / 89444
Geomatikk
12/30638-3 V4 Eventyrvegen 3, søkr

E-2

Fasade mot øst

M: 1:100



Fasade øst tilbygg
Gbnr 21/167
Elin E. Harder
Prosjekteringsansvarlig
Odd Årbogen
Dato 13.07.2012

E-3

Fasade mot sør

M: 1:100

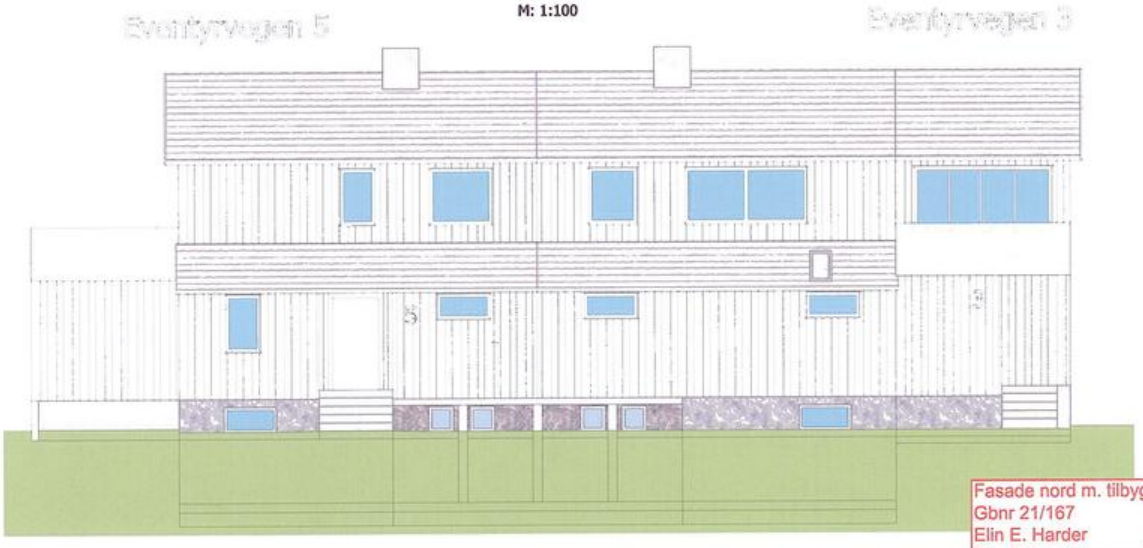


Fasade sør m. tilbygg
Gbnr 21/167
Elin E. Harder
Prosjekteringsansvarlig
Odd Årbogen
Dato 13.07.2012

E-4

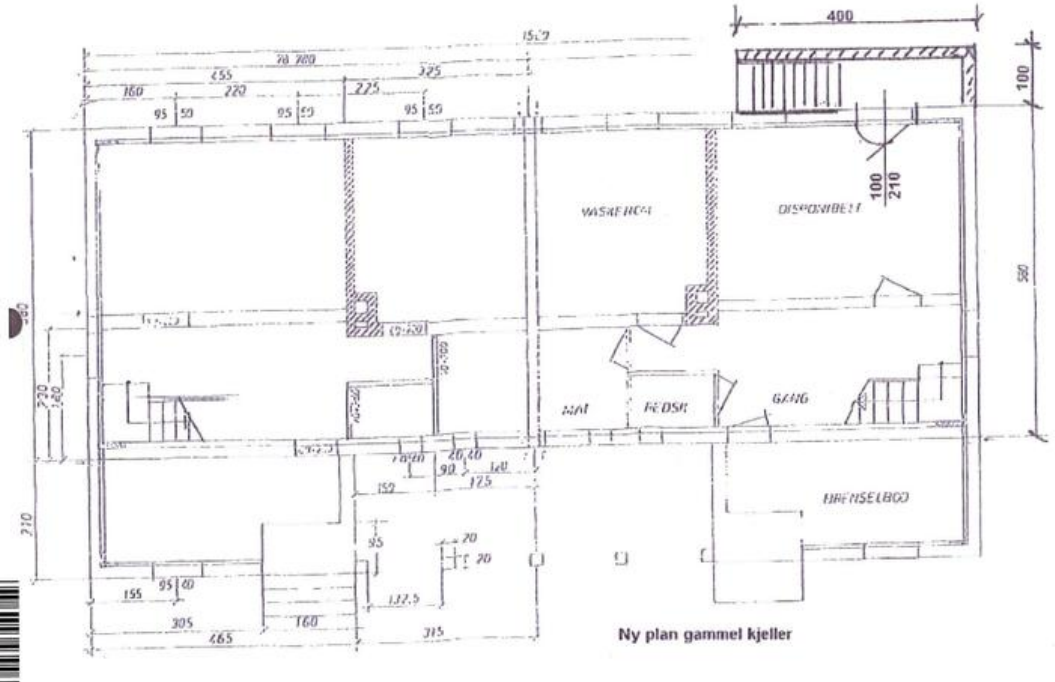
Fasade mot nord

M: 1:100



Fasade nord m. tilbygg
Gbnr 21/167
Elin E. Harder
Prosjekteringsansvarlig
Odd Årbogen
Dato 31.07.2012

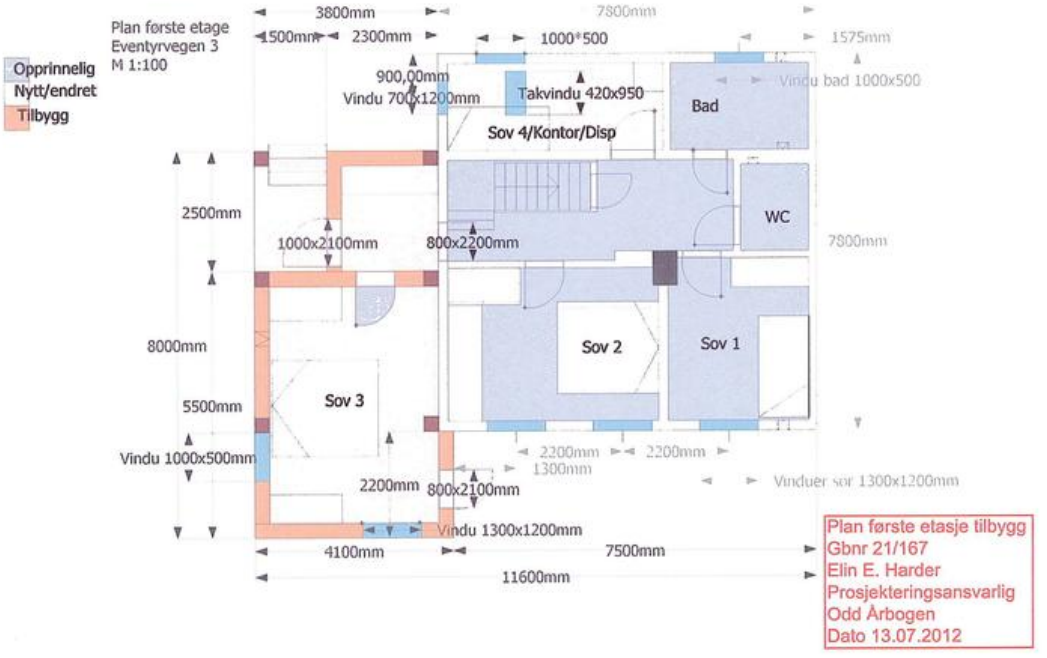
E-5



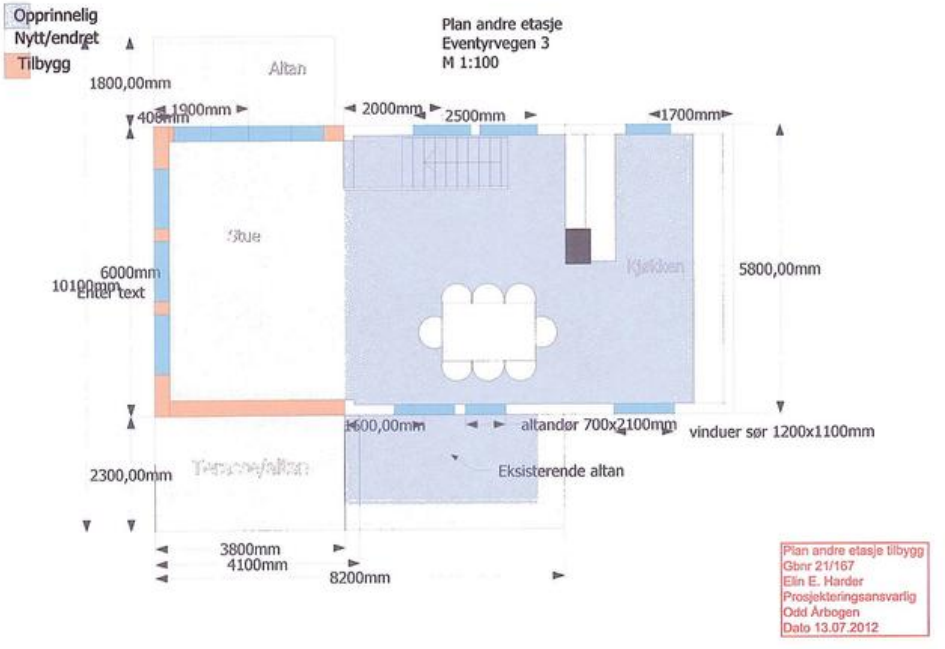
Ny plan gammel kjeller

0 1 X 0 L / 69445
12/30838-3 V5 Eventyrvegen 3, sokr

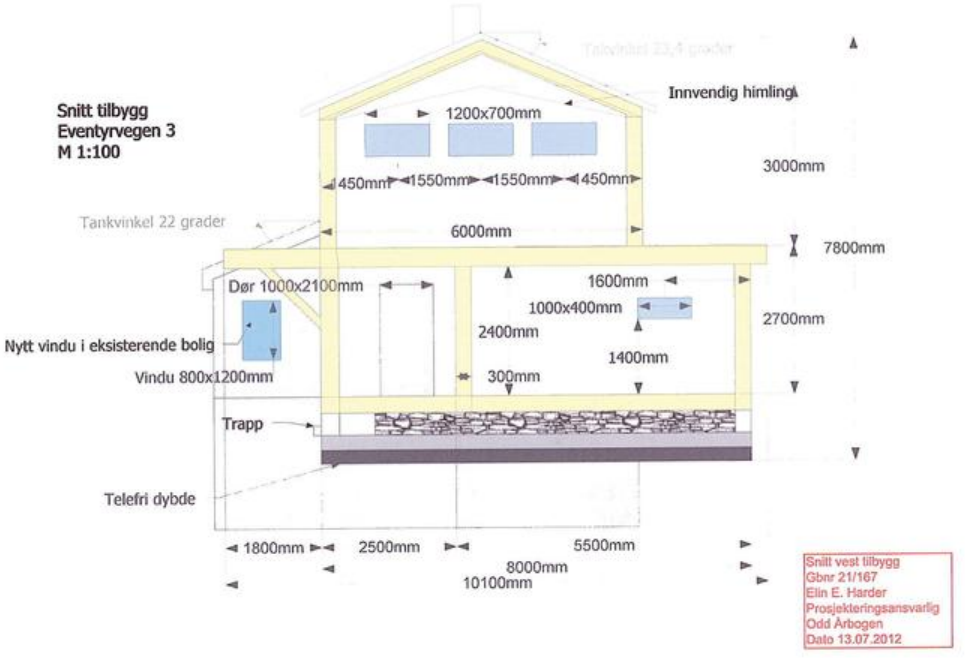
E-6


Plan første etage
Eventyrvegen 3
M 1:100
Opprinnelig
Nytt/endret
Tilbygg
3800mm
1500mm
2300mm
1000*500
1575mm
900,00mm
Vindu 700x1200mm
Takvindu 420x950
Vindu bad 1000x500
Bad
Sov 4/Kontor/Disp
WC
2500mm
1000x2100mm
800x2200mm
7800mm
8000mm
Sov 2
Sov 1
5500mm
Sov 3
2200mm
2200mm
1300mm
Vindu 1000x500mm
2200mm
800x2100mm
Vinduer sør 1300x1200mm
Vindu 1300x1200mm
4100mm
7500mm
11600mm
Plan første etasje tilbygg
Gbnr 21/167
Elin E. Harder
Prosjekteringsansvarlig
Odd Årbogen
Dato 13.07.2012

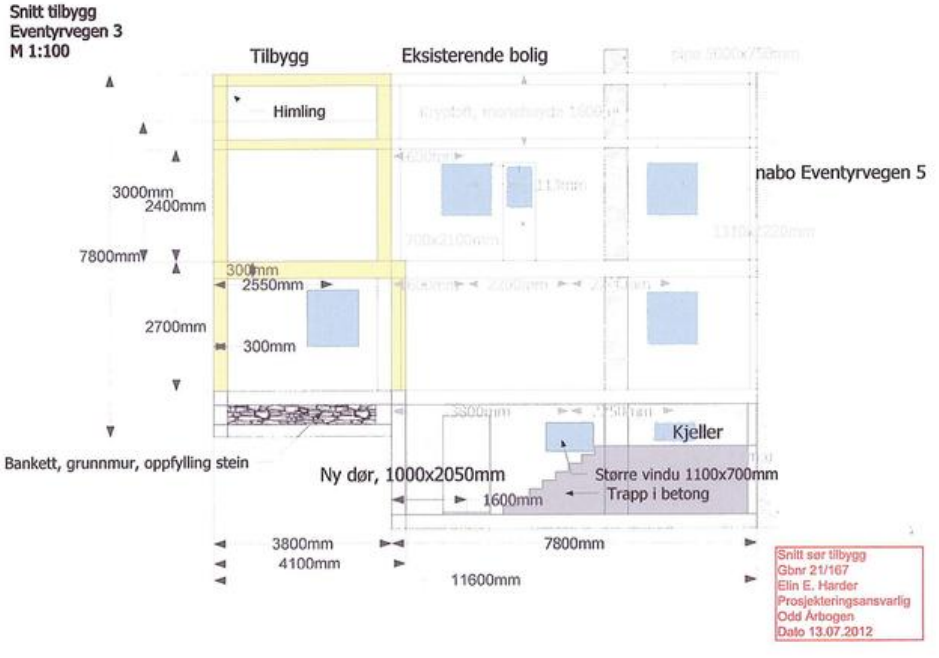
E-7


Opprinnelig
Nytt/endret
Tilbygg
Plan andre etasje
Eventyrvegen 3
M 1:100
Altan
1800,00mm
1900mm
2000mm
2500mm
1700mm
Stue
Kjøkken
6000mm
5800,00mm
2300,00mm
1600,00mm
altandør 700x2100mm
vinduer sør 1200x1100mm
Eksisterende altan
3800mm
4100mm
8200mm
Plan andre etasje tilbygg
Gbnr 21/167
Elin E. Harder
Prosjekteringsansvarlig
Odd Årbogen
Dato 13.07.2012

E-8

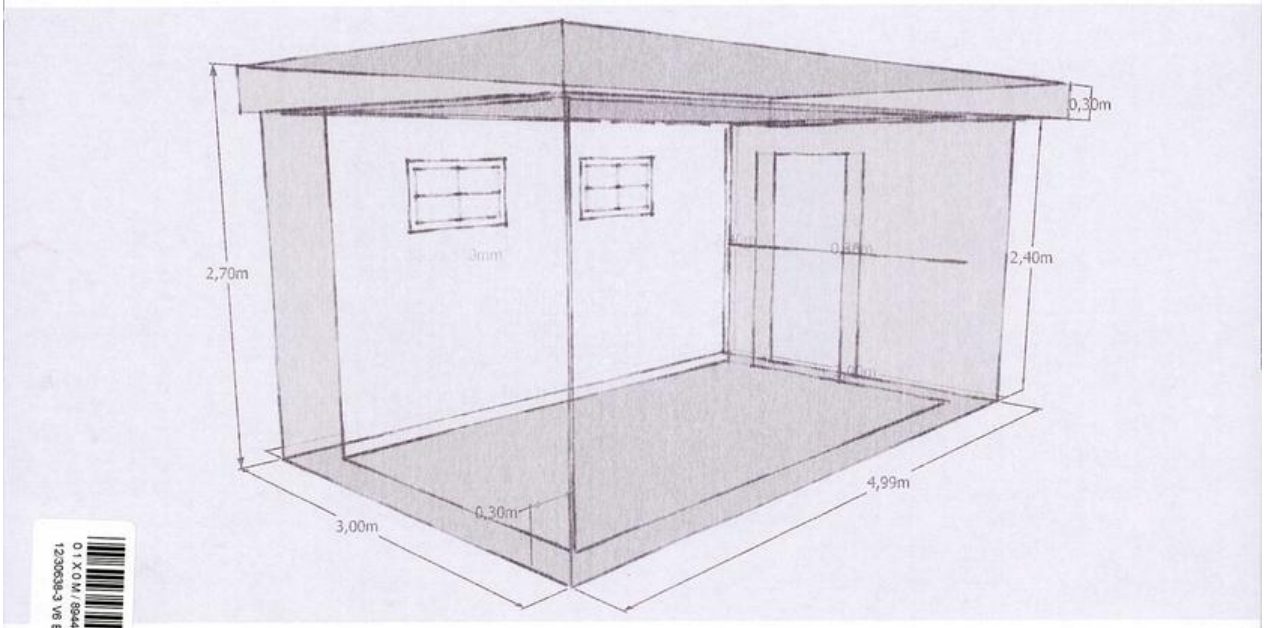

Snitt tilbygg
Eventyrvegen 3
M 1:100
Innvendig himling
1200x700mm
3000mm
450mm
1550mm
1550mm
450mm
Takvinkel 22,4 grader
Tankvinkel 22 grader
6000mm
7800mm
Dør 1000x2100mm
1600mm
1000x400mm
2700mm
2400mm
1400mm
Nytt vindu i eksisterende bolig
Vindu 800x1200mm
300mm
Trapp
Telefri dybde
1800mm
2500mm
5500mm
8000mm
10100mm
Snitt vest tilbygg
Gbnr 21/167
Elin E. Harder
Prosjekteringsansvarlig
Odd Årbogen
Dato 13.07.2012

E-9


Snitt tilbygg
Eventyrvegen 3
M 1:100
Tilbygg
Eksisterende bolig
Himling
nabo Eventyrvegen 5
3000mm
2400mm
7800mm
300mm
2550mm
2700mm
300mm
Kjeller
Bankett, grunnmur, oppfylling stein
Ny dør, 1000x2050mm
Større vindu 1100x700mm
Trapp i betong
1600mm
3800mm
4100mm
7800mm
11600mm
Snitt sør tilbygg
Gbnr 21/167
Elin E. Harder
Prosjekteringsansvarlig
Odd Årbogen
Dato 13.07.2012

E-1

Redskapsbod med vinduer mot hagen. Forsterket mur 30cm. BTA 14,97cm.



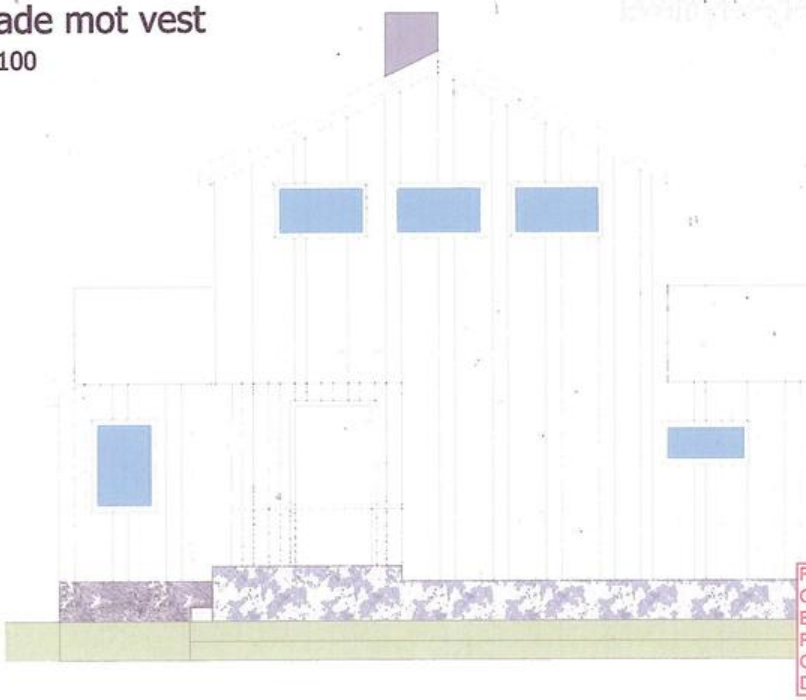
0 1 X O M / 89446
12/30638-3 V6 Eventyrvegen 3, søkr

E-1

Fasade mot vest

M: 1:100

0 1 X J W / 90140
12/30638-4 V5 Eventyrvegen 3, søkn

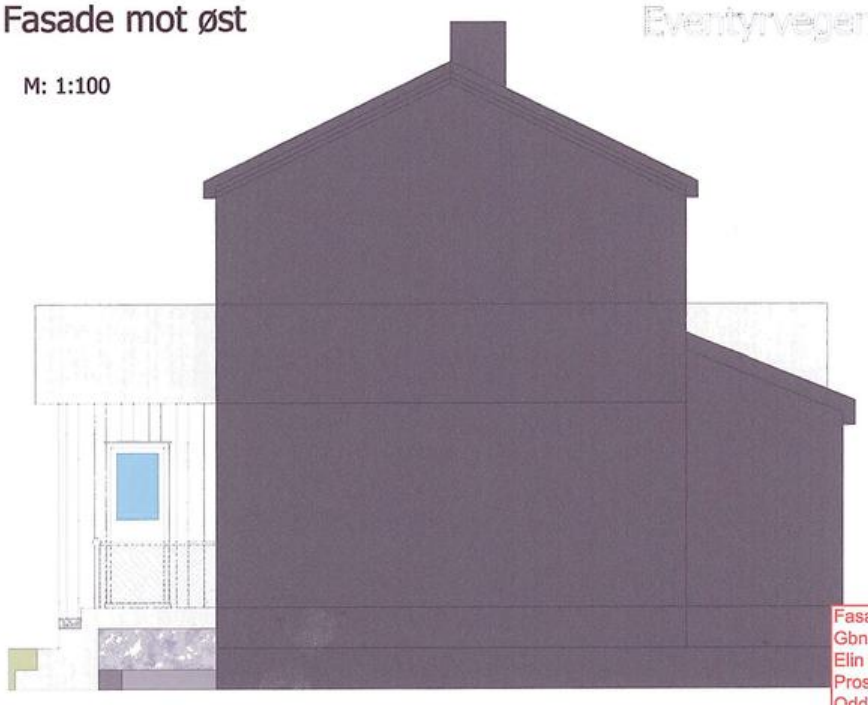


Fasade vest tilbygg
Gbnr 21/167
Elin E. Harder
Prosjekteringsansvarlig
Odd Årbogen
Dato 13.07.2012

E-2

Fasade mot øst

M: 1:100



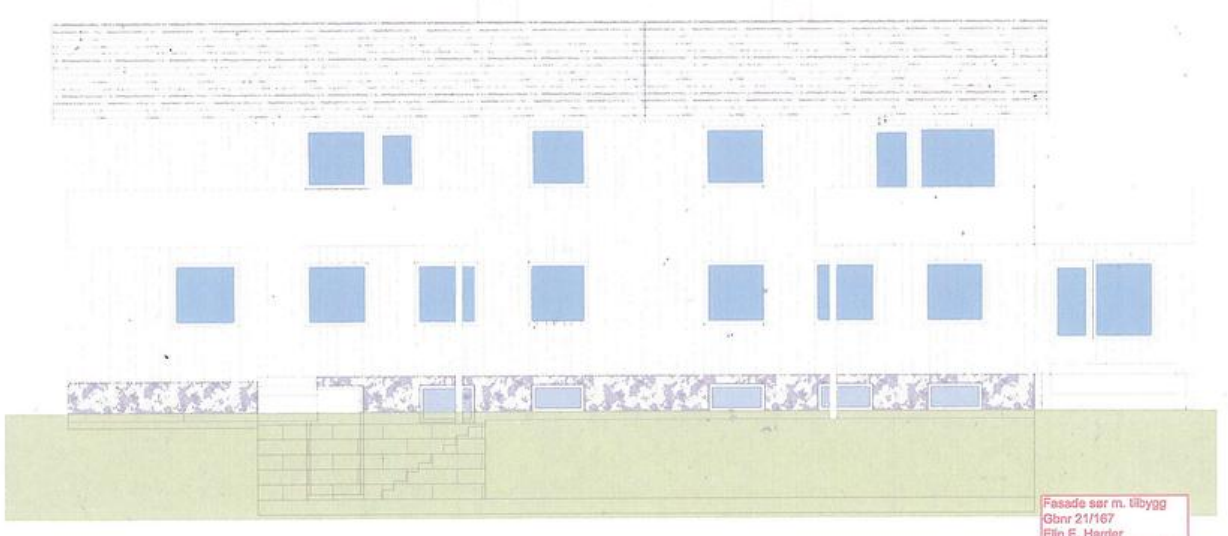
Eventyrvegen 3

Fasade øst tilbygg
Gbnr 21/167
Elin E. Harder
Prosjekteringsansvarlig
Odd Årbogen
Dato 13.07.2012

E-3

Fasade mot sør

M: 1:100

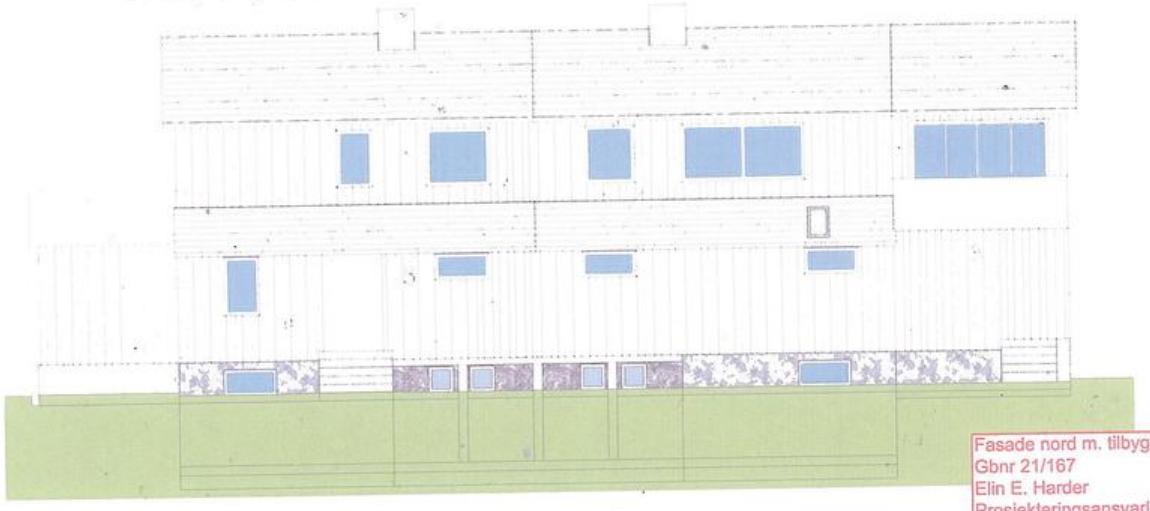


Fasade sør m. tilbygg
Gbnr 21/167
Elin E. Harder
Prosjekteringsansvarlig
Odd Årbogen
Dato 13.07.2012

E-4

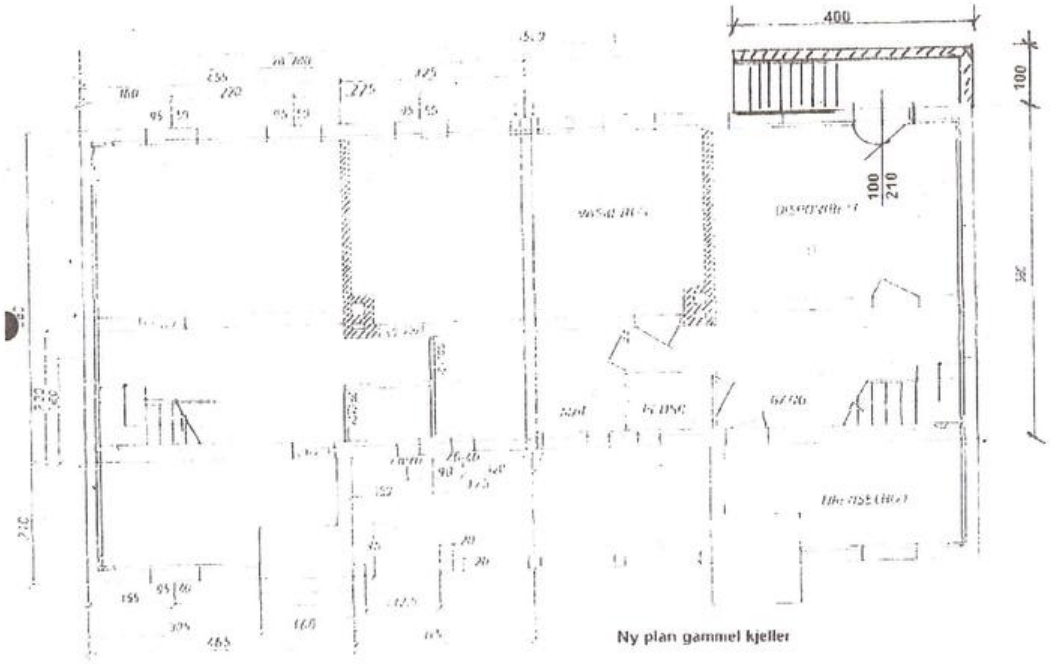
Fasade mot nord

M: 1:100



Fasade nord m. tilbygg
Gbnr 21/167
Elin E. Harder
Prosjekteringsansvarlig
Odd Årbogen
Dato 31.07.2012

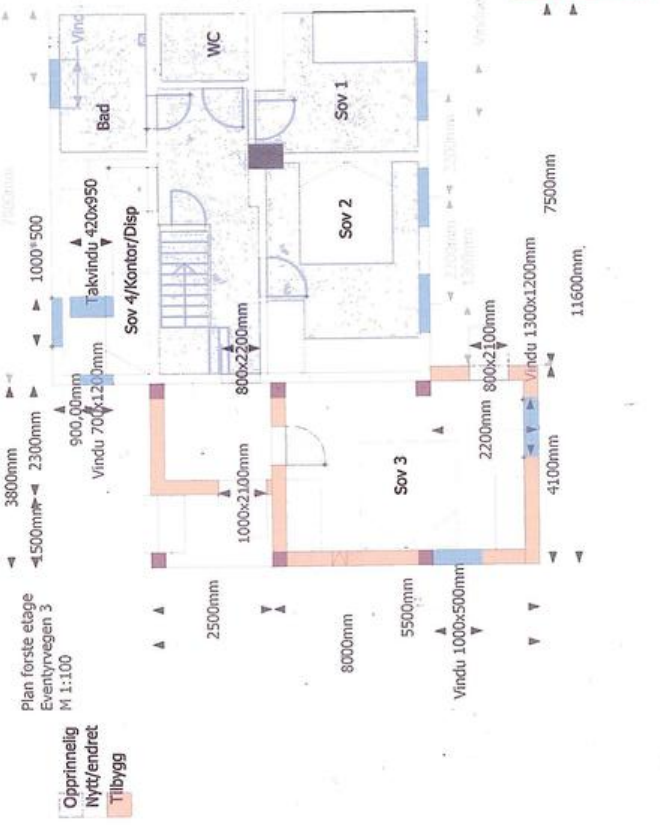
E-5



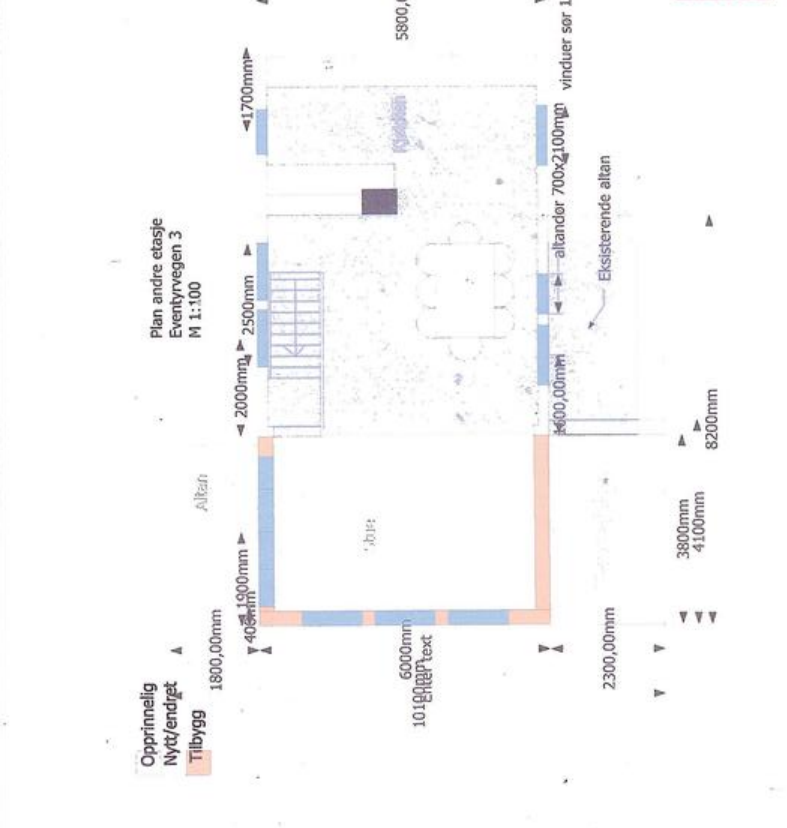
Ny plan gammel kjeller

0 1 X J X / 90141 Geomatikk
12/30638-4 V6 Eventyrvegen 3, søkn

E-6


Plan første etasje
Eventyrvegen 3
M 1:100
Opprinnelig
Nytt/endret
Tilbygg
Bad
WC
Sov 4/Kontor/Disp
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Takvindu 420x950
Vindu 700x1200mm
Vindu 1000x500mm
Vindu 1300x1200mm
800x2100mm
1000x2100mm
3800mm
1500mm
2300mm
1000*500
900,00mm
2500mm
8000mm
5500mm
2200mm
4100mm
7500mm
11600mm
Plan første etasje tilbygg
Gbnr 21/167
Elin E. Harder
Prosjekteringsansvarlig
Odd Arbogen
Dato 13.07.2012

E-7


Plan andre etasje
Eventyrvegen 3
M 1:100
Opprinnelig
Nytt/endret
Tilbygg
Altan
1800,00mm
406mm
1900mm
2000mm
2500mm
1700mm
5800,00mm
altander 700x2100mm
vinduer sør 1200x1100mm
Eksisterende altan
600,00mm
6000mm
2300,00mm
3800mm
4100mm
8200mm
Plan andre etasje tilbygg
Gbnr 21/167
Elin E. Harder
Prosjekteringsansvarlig
Odd Arbogen
Dato 13.07.2012

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf. 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Faktura/sak nr.: MB 0326/89
Referansenr.: T/03809/89

M E L D I N G O M M I N D R E
B Y G G E A R B E I D E R : 0 1

Larsen/Malvik
Eventyrvegen 48

7050

Ved alle henvendelser oppgi
journalnr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30

Trondheim 14.08.89

BYGGESTED : EVENTYRVEGEN 48/48A G.nr.00021 Br.nr. 0167

BYGGHERRE : Larsen/Malvik

Deres melding om mindre byggearbeid, j.fr. plan-og bygningslovens
§ 86a, er mottatt 03.07.89.
Arbeidets art: UTVIDELSE
Byggets art : BOLIG

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte
naboer og at byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene.
Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontoll kan bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

Innbetalingsblankett for gebyr på kr. 730,00 følger vedlagt og
må betales innen 14 dager. Inneholder fakturaen gebyr for utstikking,
må dette bestilles hos Byggesakskontoret før arbeidet settes i gang.

BYGGESAKSKONTORET

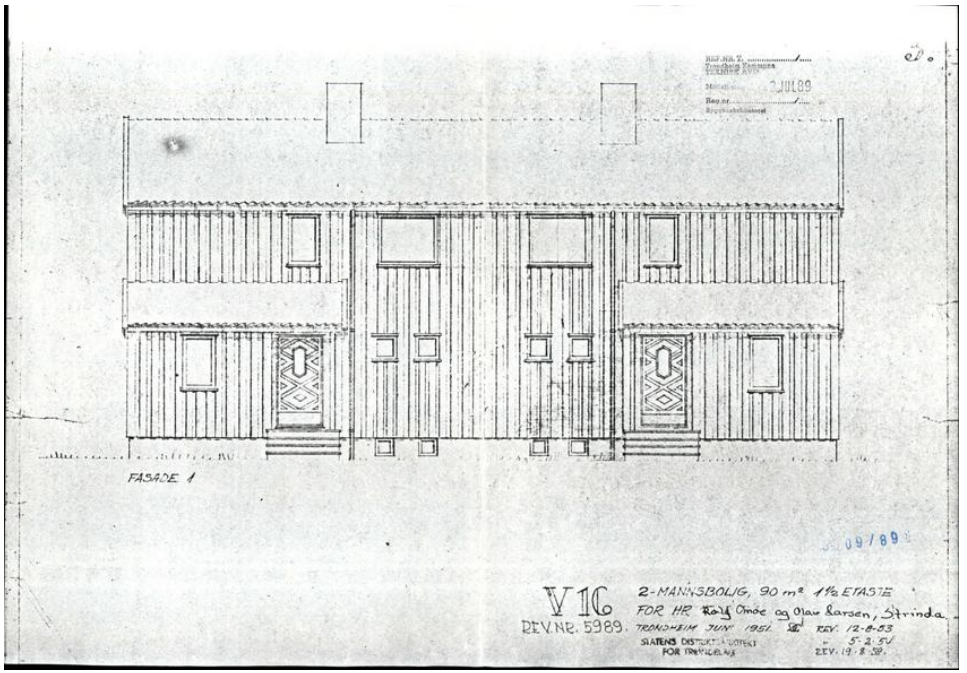
.....

Kari Karlsen
.....

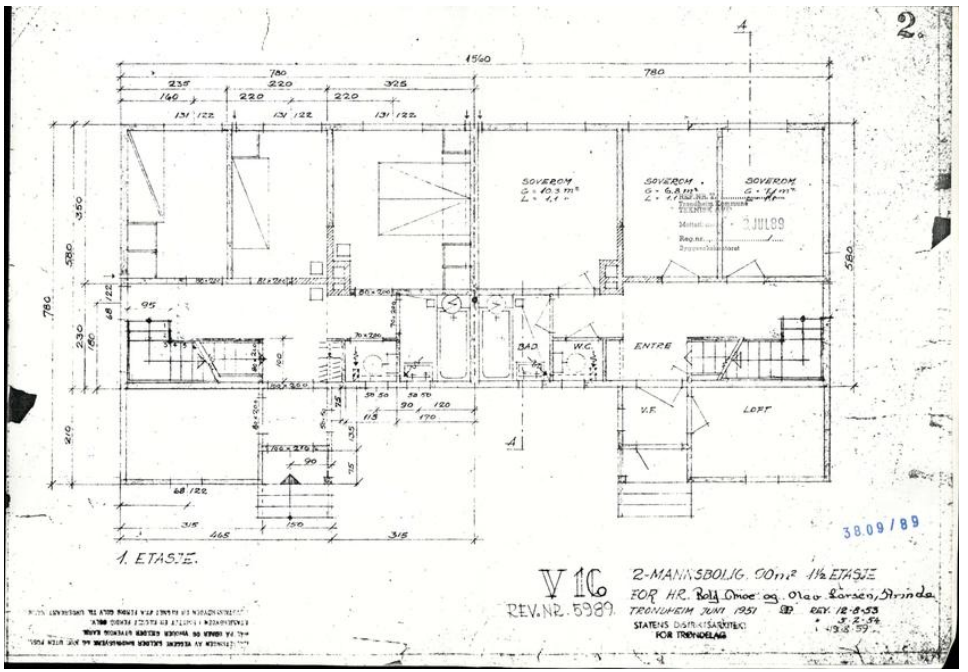
Saken er behandlet av: Alf Nasvik

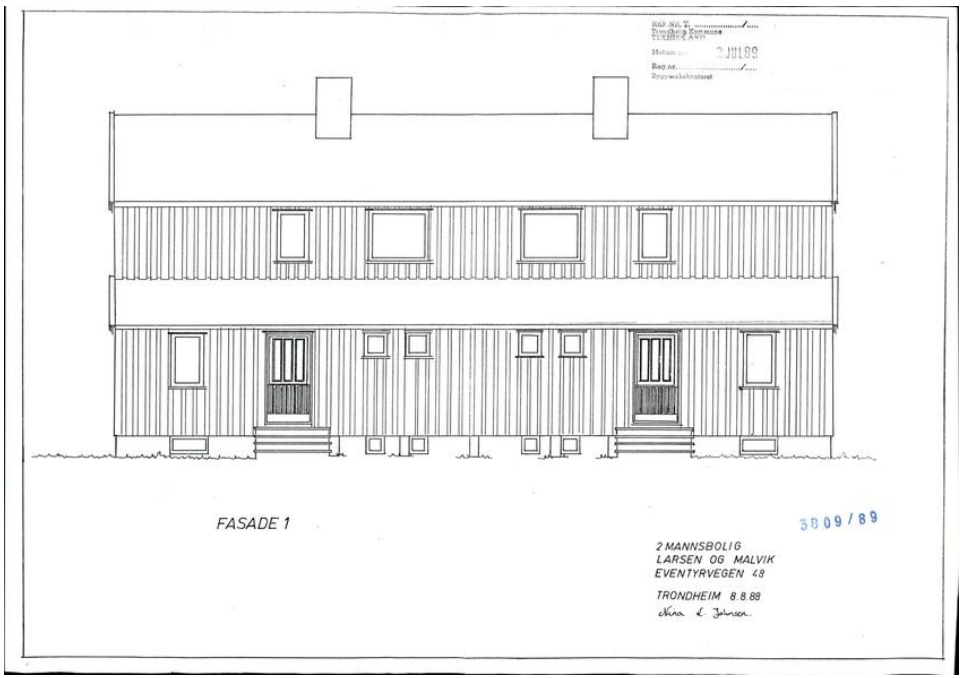
Se vedlagte orientering om byggherrens ansvar for byggearbeidets
lovlighet.

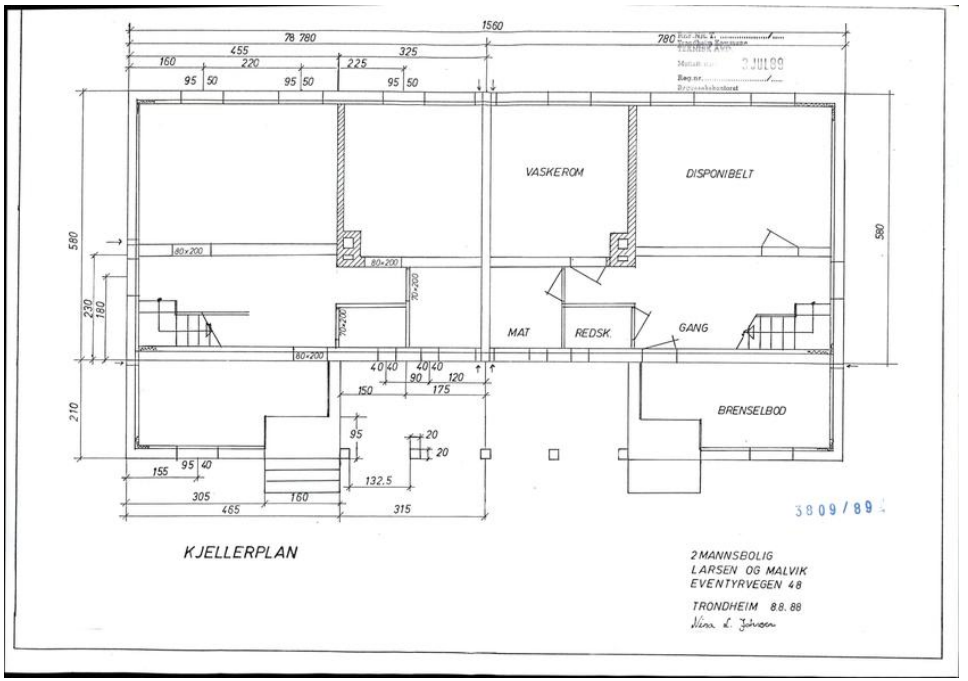
89015397/TXTBMB side 1

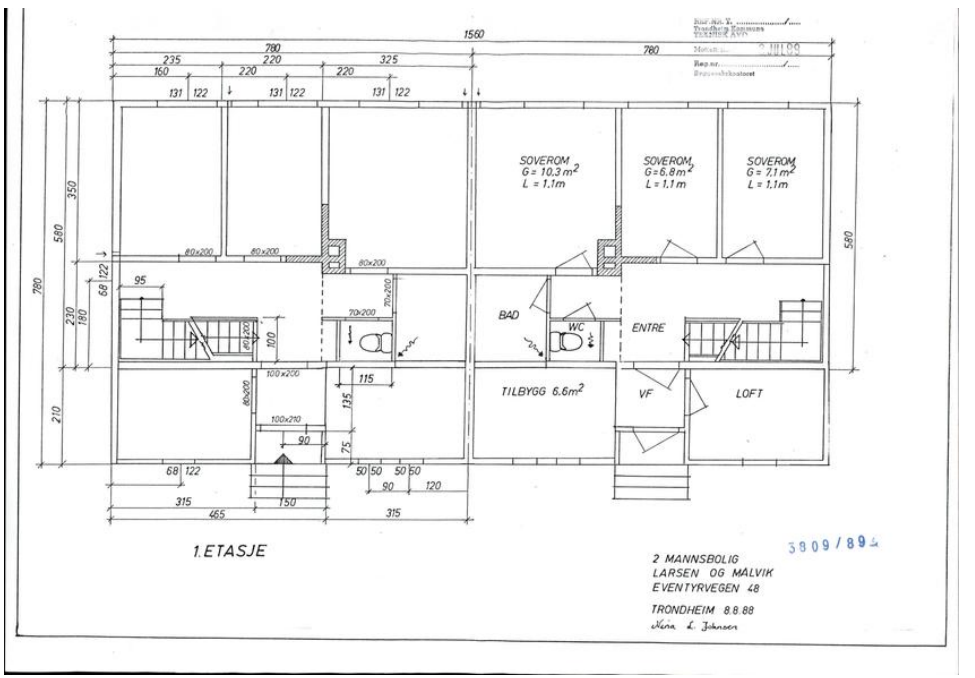


082


2.
1540
780
235
220
325
140
220
220
131 122
131 122
131 122
SOVEROM
G: 10.3 m²
L: 1.1 m
SOVEROM
G: 6.8 m²
L: 1.1 m
SOVEROM
G: 9 m²
L: 1.1 m
3 JUL 89
Mottatt
Reg.nr.
Bygningskontoret
780
350
380
230
180
210
580
95
BAD
W.C.
ENTRE
V.F.
LOFT
90
120
115
170
68/122
315
465
315
1. ETASJE.
38.09/89
V 16
REV.NR. 5989
2-MANNSBOLIG. 90m² 1½ ETASJE
FOR HR. Rolf Ørnes og Olav Larsen, Strinda
TRONDHEIM JUNI 1951
REV. 12-8-53
STATENS BYGNINGSTEKNISKE
FOR TRØNDELAG


Mottatt
3 JUL 89
Reg.nr.
Bygningskontoret
FASADE 1
38.09/89
2 MANNSBOLIG
LARSEN OG MALVIK
EVENTYRVEGEN 48
TRONDHEIM 8.8.88
Nina L. Johnsen


VASKEROM
DISPONIBELT
MAT
REDSK.
GANG
BRENSELBOD
KJELLERPLAN
2 MANNSBOLIG
LARSEN OG MALVIK
EVENTYRVEGEN 48
TRONDHEIM 8.8.88
Nina L. Johnsen
3809/89


SOVEROM
G = 10,3 m²
L = 1,1m
SOVEROM
G = 6,8 m²
L = 1,1 m
SOVEROM
G = 7,1 m²
L = 1,1 m
BAD
WC
ENTRE
TILBYGG 6.6m²
VF
LOFT
1. ETASJE
2 MANNSBOLIG
LARSEN OG MALVIK
EVENTYRVEGEN 48
TRONDHEIM 8.8.88
Nina L. Johnsen
3809/89

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MIN 938/12

Elin E. Harder
Eventyrvegen 3

N-7056 RANHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Sigurd Råberg	12/10100 oppgis ved alle henvendelser		04.03.2012

Eventyrvegen 3, søknad uten ansvarsrett for riving av eksisterende garasje og oppføring av ny dobbelgarasje

Byggested: **Eventyrvegen 3** Gnr./Bnr.: **21/167/0/0**
Tiltakshaver: **Elin E. Harder**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om mindre tiltak på bebygd eiendom, er mottatt byggesakskontoret 09.02.2012.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 07.02.2012 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder riving av eksisterende garasje og oppføring av ny dobbeltgarasje sammen med nabo som eier av gnr./bnr. 21/170.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

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

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R1079, stadfestet 09.10.1958. Eiendommen er regulert til boligformål.

Nabovarsel
Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

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/

Dispensasjon
Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i veiloven. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

Reguleringsplanen for området angir ingen byggegrense mot vei, og det er dermed avstandsbestemmelsene i veiloven på reguleringstidspunktet som angir dette. Reguleringsplanen er stadfestet i 1958, og veiloven av 1938 som var gjeldende på reguleringstidspunktet angir en avstand på 7,5 meter målt fra vegkant.

Søker har sendt inn søknad om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen og det er anført at plasseringen er på det minste 1,0 meter fra adkomstvei, men at tiltaket ikke vil være "til hinder for andre naboer, veivedlikehold vann/kloakk eller brann/ambulanse e.a.", samt at automatiske porter sikrer rask innkjøring uten nevneverdig stans.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er å sikre en åpenhet og oversiktlighet i trafikksituasjonen, sikre tilstrekkelig sikt, samt sikre muligheten for nødvendig vedlikehold av veien og eventuelle utvidelser av veinettet i fremtiden. Den omsøkte veien er imidlertid en mindre stikkvei fra hovedvei som kun skal tjene enkelte naboer. Behovet for åpenhet langs veien er dermed et helt annet enn hva det ville vært langs hovedveien, og plasseringen vil vanskelig komme i konflikt med dette. Utvidelser av veien anses også som noe usannsynlig, slik at tiltaket ikke vil komme i konflikt med slike hensyn. Når det gjelder sikt er tiltaket ved en snuplass med lite trafikk, og kommunen anser at det er tilstrekkelig sikt for plasseringen. Tiltakshaver har også biloppstillingsplasser andre steder på eiendommen, slik at området foran garasjen vil ikke bli benyttet til dette, og man vil dermed ikke være vesentlig til hinder for adkomst til naboeiendommene eller annet.

Byggesakskontoret vurderer på bakgrunn av dette at tiltaket ikke vil føre til at hensynet bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved en dispensasjon klart vil være større enn ulempene.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra avstandsbestemmelsene i veiloven for oppføring av ny dobbeltgarasje.

Tiltaket
Byggesakskontoret har ingen merknader til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

Plassering og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt byggesakskontoret 09.02.2012 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

VEDTAK:

SØKNAD OM MINDRE TILTAK PÅ BEBYGD EIENDOM GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i veiloven. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Ansvar
Som tiltakshaver er du ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

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

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Knut Sigurd Råberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/10100	04.03.2012

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

Plassering av garasje på kart, gnr. 21, bnr. 170:



Bilder og tegninger garasje.

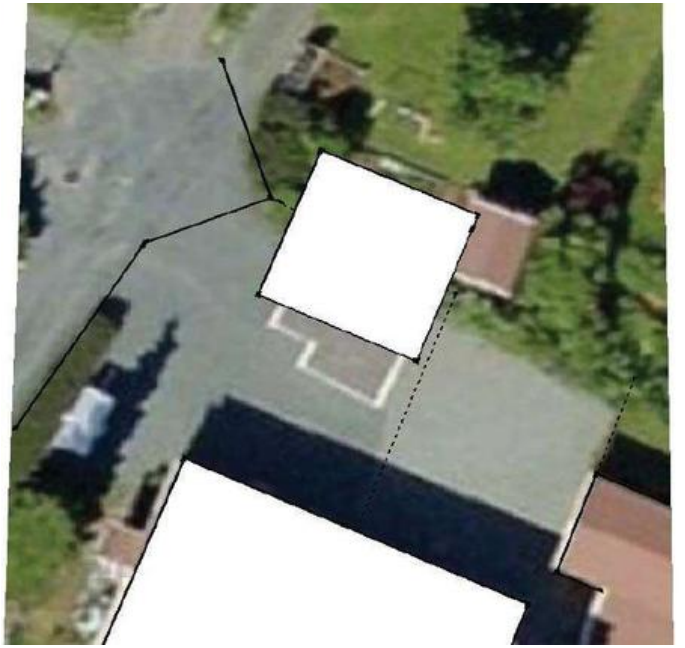
Vedlegg til søknad om riving av gammel garasje og oppsetting av ny garasje i Eventyrvegen 3, gnr. 21, bnr. 167 sammen med nabo i Eventyrvegen 7, gnr. 21, bnr. 170.

Bilde: Eventyrvegen innkjøring for nr 3, 5, 7, 9, 13 og 15 med gammel garasje

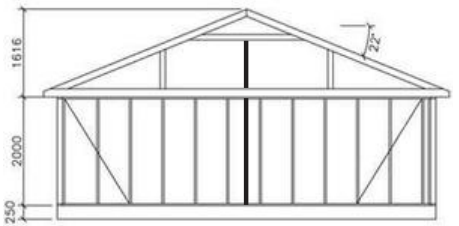
Ny dobbeltgarasje for Eventyrvegen 3 (til høyre utenfor bilde) og nr 7 (det blå huset) erstatter den gamle garasjen.



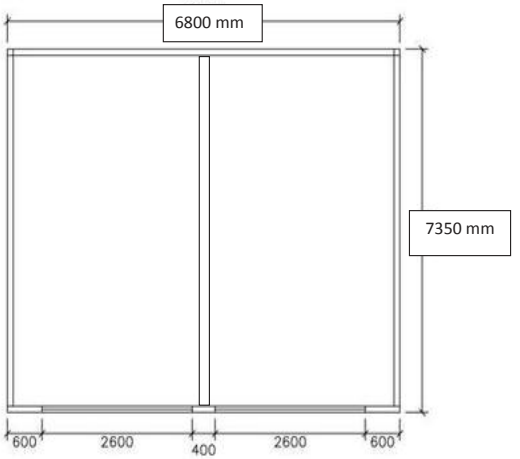
Bilde: Plassering av ny dobbeltgarasje på google-kart, tomtegrense Eventyrvegen 3 og 7.

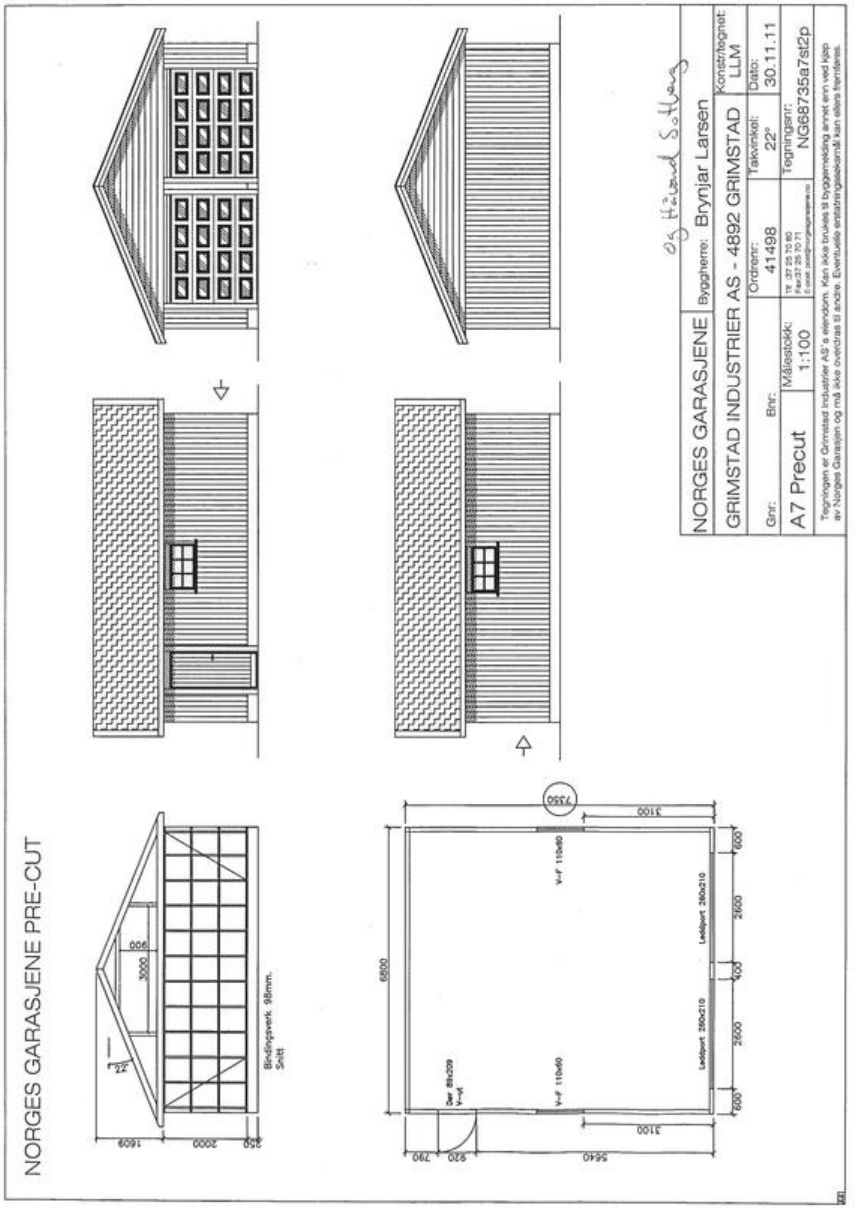


Bilder: Norgesgarasjen: 6,80 meter bred og 7,35 m lang.









Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 167	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eventyrvegen 3 7056 RANHEIM			
Annen info:				

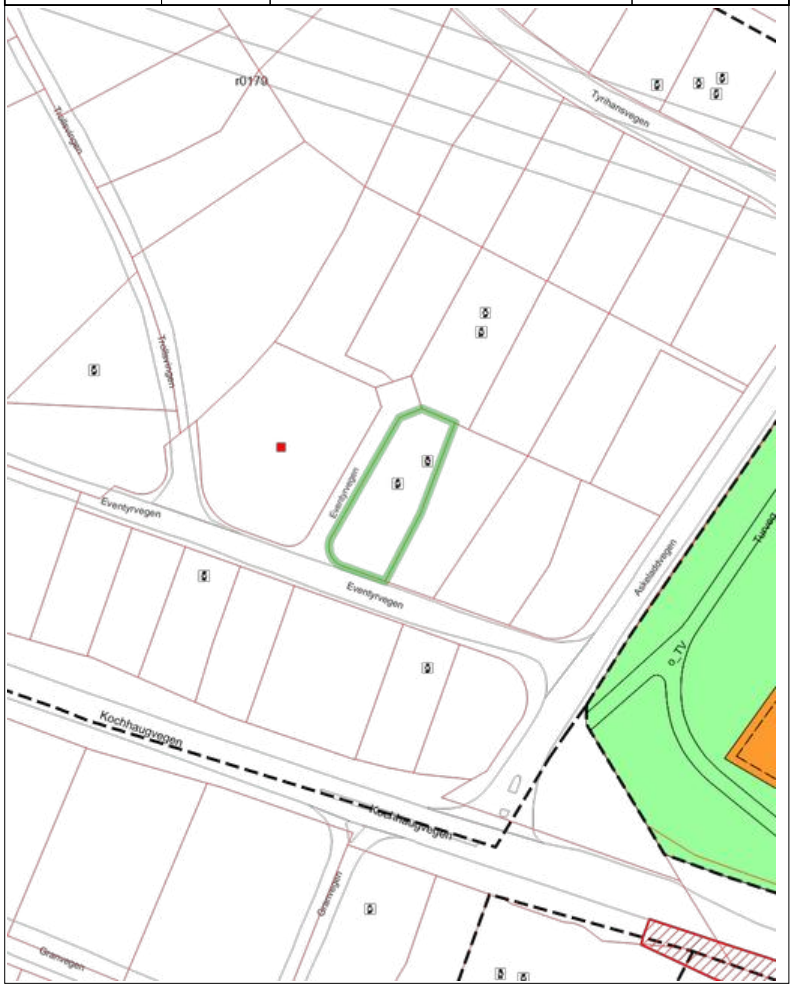
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn .

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 167	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Eventyrvegen 3 7056 RANHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

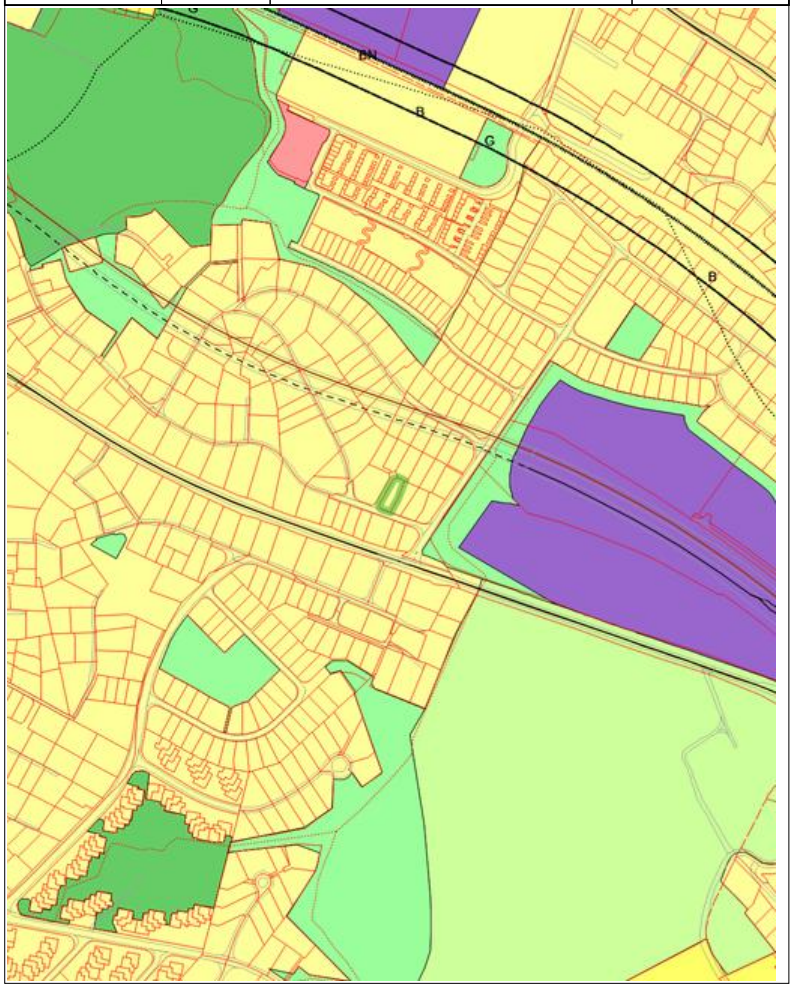
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- RpRegulertHøyde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Turdrag
- Turveg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 167	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eventyrvegen 3 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

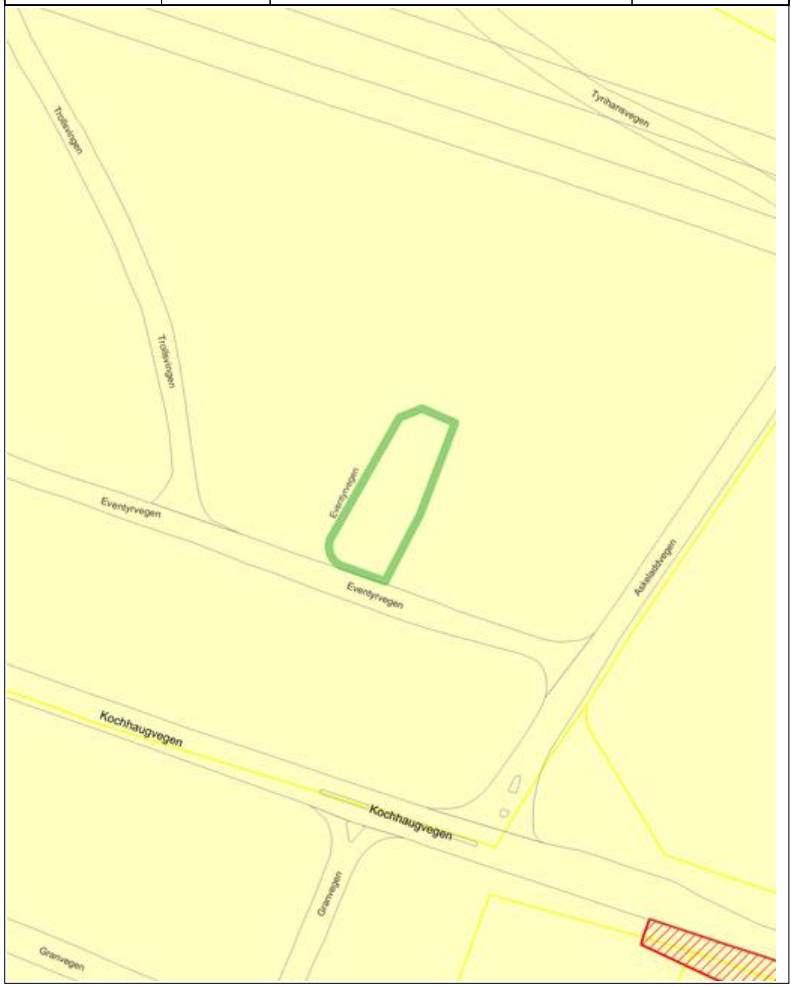
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Påskrift kommuneplan
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- Grønnstruktur - Framtidig

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 167	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eventyrvegen 3 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

R 179, sl.f. 09.10.58.

R179

GJENPART

STRINDA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Sak nr.	Behandlet
570321	-3. JUN. 1957

STRINDA BYGNINGSRÅD

1. juni 57.

Reguleringsplan for del av Grilstad.

Vedtekter:

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i forhold til de regulerte veger og nabogrensen som bebyggelsesplanen viser.

2. På hver enkelt tomt må det bare föres opp et våningshus. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for ströket og helst i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

3. De regulerte eneboliger tillates bare fört opp i en etasje med eventuelt innredet loft.

4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede leiligheter over 2. etasje.

5. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell virksomhet som etter bygningsrådets skjönn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

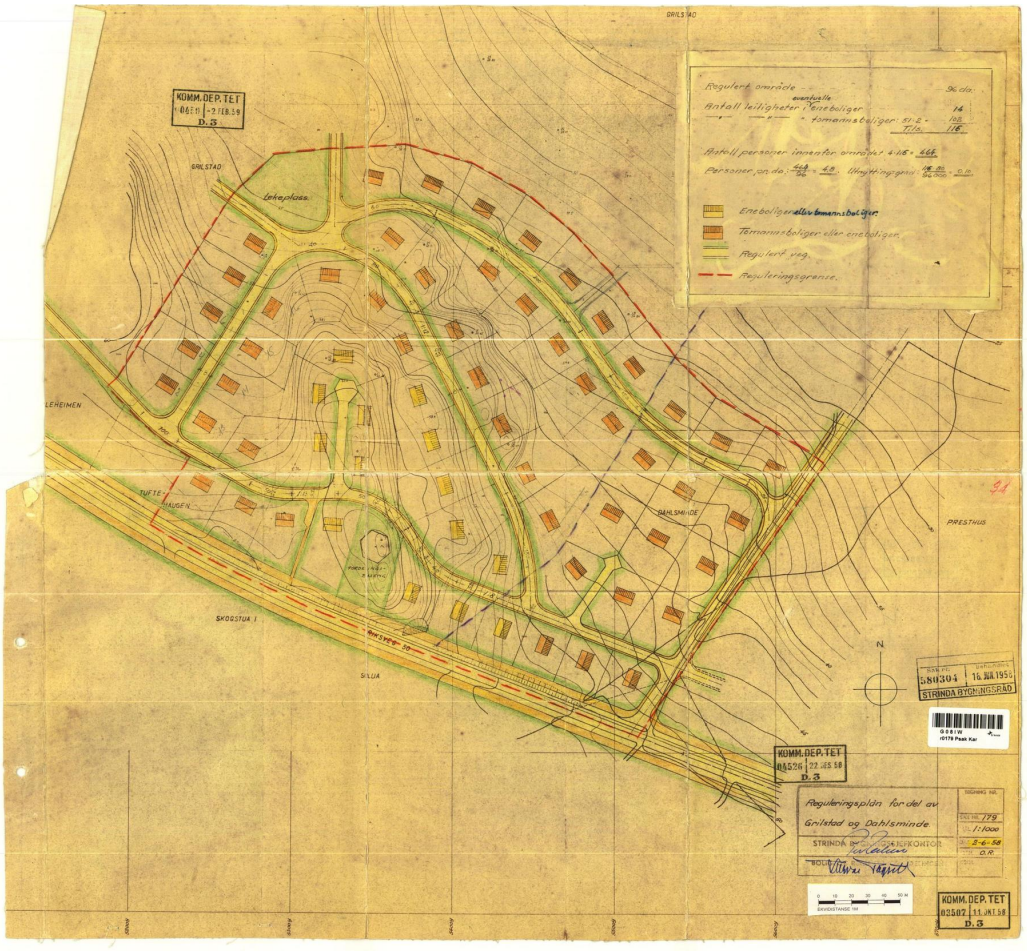
6. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.

7. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

Sak nr.	Behandlet
580304	16. JUN. 1958

STRINDA BYGNINGSRÅD

3



J.nr. 450/59 D.3 HPF/AN.

Reguleringsplan for et område av eiendommene Dahle Minde og Grilstad i Strinda.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 9.oktober 1958 til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 2.oktober 1958.

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo den 6.februar 1959.

E.Schulze

Bygn.kontorets kontroll-l.nr. 39/59

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 167	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eventyrvegen 3 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 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. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan 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 da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 42-0094/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eventyrvegen 3 7056 RANHEIM

Betegnelse: Gnr 21, bnr 167 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