

Kolstadtunet 7C



Velkommen til

Kolstadtunet 7C



Salgsoppgaven produsert 16. juni 2025

Saupstad

Pen og innholdsrik enebolig med strålende beliggenhet i enden av gate grensende mot friområde. Solrik eiendom. Garasje.

Prisantydning	4 590 000,-
Omkostninger	135 600,-
Totalpris	4 725 600,-
BRA-i	161 kvm
Totalt BRA	181 kvm
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1973

Megler	Olaf E. Rønning
Telefon	478 69 306
E-post	o.ronning@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Kolstadtunet 7C og en sjelden enebolig i kjede med endebeliggenhet på Saupstad! Her ligger man i helt i enden av feltet med grense mot et frodig friområde og skogholt. Her får man en velholdt og innholdsrik enebolig med solrike uteområder i naturskjønne omgivelser - Familievennlig og privat!

Boligen har kun hatt én eier siden byggeår og vært gjenstand for flere oppussingsarbeider i senere tid.

Kvaliteter:

- Unik beliggenhet i enden av Kolstadtunet
- Solrik og skjermet eiendom med private uteområder
- Innholdsrik planløsning på 161m² over 3 plan
- Gode parkeringsmuligheter i garasje og tomt
- Store terrasseareal på totalt 71m²
- Meget innholdsrikt med bl.a. og våtrom på alle plan
- Herlig kjellerstue med flere bruksmuligheter
- Kort avstand til skole, dagligvare m.m.

Arealer og innhold

BRA-i:	161 kvm
BRA-e:	20 kvm
Totalt BRA:	181 kvm
TBA:	71 kvm

Beskrivelse

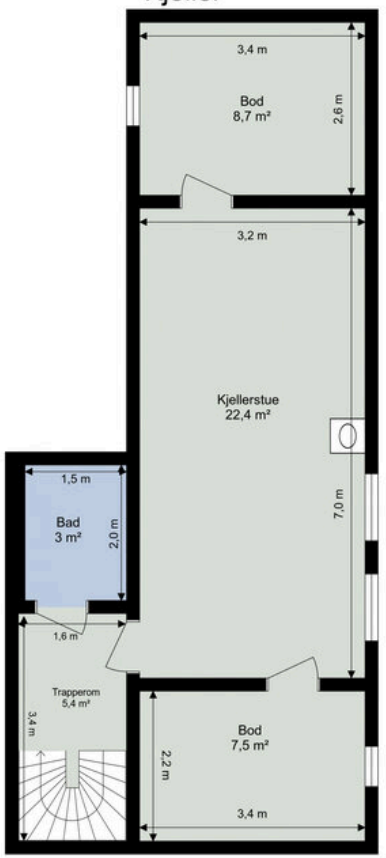
Underetasje:
BRA-i: 51 kvm. Trapperom, bad og kjellerstue samt 2 boder.
Total BRA: 51 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entrè, gang, trapperom, bad, og 2 soverom samt garderobe.
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 47 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue, kjøkken og vaskerom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 24 kvm. Veranda

Kolstadtunet 7 C

Kjeller



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

Kolstadtunet 7 C

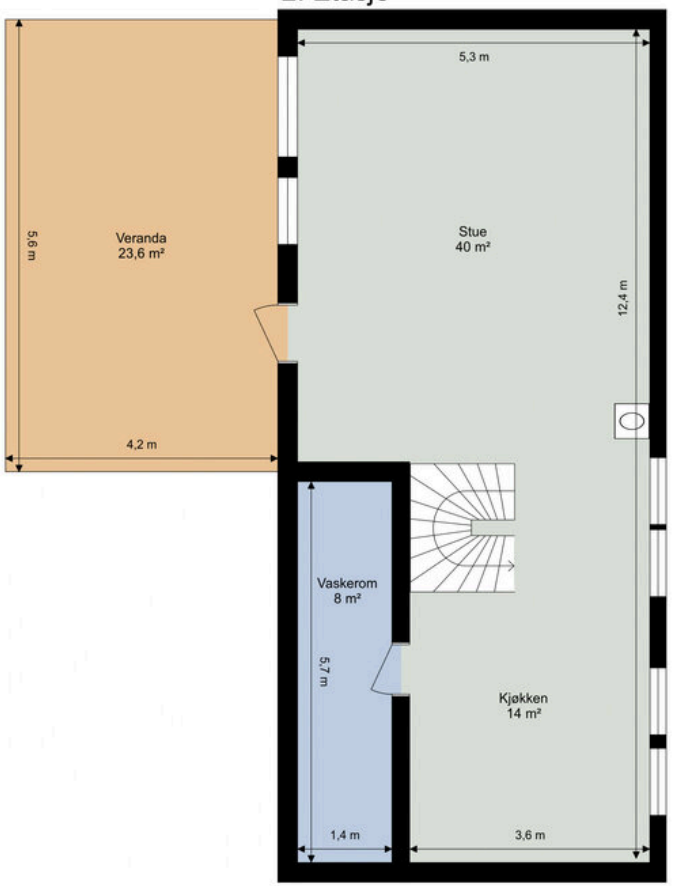
1. Etasje



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

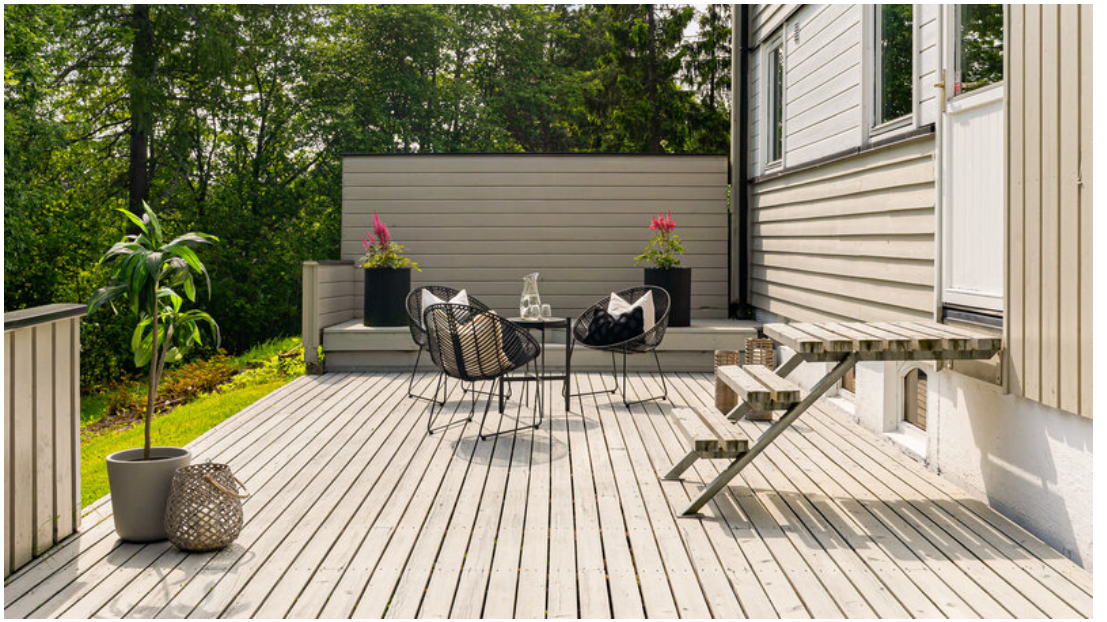
Kolstadtunet 7 C

2. Etasje



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










































SÄPO
SÄPO













Informasjon

Kolstadtunet 7C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0013/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Kolstadtunet 7C, 7098 SAUPSTAD
Gnr 194, bnr 140 (ideell andel 1/1) / Gnr 194, bnr 94 (ideell andel 1/22) i Trondheim kommune

Selger
Sonja Karin Berg

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
114 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
116 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
135 600,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 706 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 725 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1973

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 161 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 181 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 51 kvm. Trapperom, bad og kjellerstue samt 2 boder.
Total BRA: 51 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entrè, gang, trapperom, bad, og 2 soverom samt garderobe.
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 65 kvm.

TBA: 47 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue, kjøkken og vaskerom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 24 kvm. Veranda

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

Innhold

P-ROM

Kjeller: Trapperom, bad og kjellerstue.
1. etasje: Entrè, gang, trapperom, bad, og 2 soverom.
2. etasje: Stue, kjøkken og vaskerom.

S-ROM

Kjeller: 2 Boder
1. etasje: Garderobe.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for
vedlikehold.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflter må påregnes. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Det bemerkes at enkelte vinduer ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Rømningsvindu må være lett å åpne uten bruk av spesialverktøy og må være hengslet slik at det er lett å komme ut av vinduet.

Veranda: Stedvis tilløp til råte avdekket. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse: TG 2:Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Noe etterslep på vedlikehold. Generell elde og slitasje på terrasse/veranda. Tiltak kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Takkonstruksjon: TG 2:TG 2:Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg. TG satt ut fra alder.

Taktekking og beslag: TG 2:Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det anmerkes mosegrodd tak, dette er uheldig da mose gror fast under takpapp, mose holder på fuktigheten og kan gi frostspreng når kulden setter inn med påfølgende slitasje. Bytte av tekking må påberegnes i tiden som kommer.

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. Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av over ater: TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp over ate ved sluk og topp over ate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på over atene.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Utfra alder på badet er trolig begrenset med tettesjikt, Ved videre bruk anbefales det etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2:Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabelt.

Bad kjeller - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflatene ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under

forskriftskravene sammen med alder på over atene.

Bad kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2: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. Det anbefales videre dusjing i dusjkabinett, rehabilitering av våtrommet må påberegnes i tiden som kommer. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Bad kjeller - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2:Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabelt.

Vaskerom - Totalvurdering av over ater: TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Gulvbelegg er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i gulv / vegg og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. VVB har oppnådd forventet levealder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Bad 1 etasje - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige ater mot innvendige vanninstallasjoner.

Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige ater mot innvendige vanninstallasjoner.

Piper / ildsteder: Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Parkering

Parkering i garasje samt 2-3 oppstillingsplasser på tomt. Det er etablert elbillader i garasje som medfølger handelen.

Modernisering og påkostninger

Kjøkken totalrehabilitert i 2013.
Vaskerom etablert i 2 etasje i 2013.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Nedlagt firma, husker ikke navn. Slutten av 80 tallet. Flislagt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Samme som spørsmål ovenfor.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Nytt tak lagt av trøndersk taktekkerfirma. Husker ikke navn.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Elmast Elektro as. Ny utebelysning. 2018.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Ca 2 år siden.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Elmast Elektro As Billader oppsatt i garasje april 2022.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Utbygging av stue og veranda 2.etasje.

Bygningssakkyndig

Yggdrasil Takst AS

Byggemåte

Rekkehus oppført i tradisjonell bindingsverk over 2 etasjer plus kjeller, grunnmur av betong, kledd med stående og liggende kledning i tre, skråtak tekket med asfalt.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken 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.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt utleies.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Varmekabler
- Peis i kjellerstue

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24.000,- per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 324,-pr. 2025

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig og inkluderer eiendomsskatt.

Velavgift

Kr 300,- pr. år

Tunet Velforening

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 4.316,- pr år.
- Alarm: Ikke etablert
- Kabel-tv/internett fra ca. 1.500,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 168 332,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 673 326,- pr. 2023

Forsikring
IF forsikring
Polisenr: 4483028

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 182 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet og skjermet eiendomstomt på ca. 182m^2.

Adkomst
Det blir skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning. Se for øvrig kart i FINN.no annonse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig område på Saupstad i Trondheim. Området anses som rolig og det er nærhet til alt man trenger i hverdagen. Det er også kort vei til fotballbane, idrettspark, treningssenter og Husebyhallen med svømmebasseng. Det er 400 meter til Kolstad arena hvor Kolstad håndball spiller sine hjemmekamper.

Eiendommen har nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Det er kort vei til Saupstad skisenter som ligger ved inngangen til Bymarka. Her er det lysløypenett som strekker seg til Granåsen skisenter og hele Bymarka. Hestsjøen ligger ca. 6 km fra boligen og er et populært badested med badebrygge, stupetårn, grillplass, bord og benker. Videre er det ca. 18 min med bil til Øysand, hvor du har badestrand, campingplass, toaletter m.m.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 100 Saupstad, Coop Extra Kolstad. Det er ca. 2,5 km til City Syd, som er et av Midt-Norges største kjøpesentre, og her finner du bl.a. apotek, vinmonopol og flere spisesteder. Ved kjøpesenteret ligger også store varehus som XXL, Elkjøp og Plantasjen. I tillegg ligger Trondheim sentrum godt innen rekkevidde med alle sine fasiliteter og tilbud.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Casper Lundes veg som ligger ca. 250 meter fra boligen. Det er gangavstand til Heimdal stasjon, og herfra bruker toget ca. 15 min til Trondheim S. Ved å benytte bil tar det ca. 7 min til City Syd, 7 min til Heimdal, 14 min til Melhus, 15 min til Midtbyen og 35 min til Trondheim lufthavn.

Fra eiendommen er det få minutters gange til Huseby barneskole og ungdomsskole, samt til Heimdal videregående skole. Det er et bredt utvalg av barnehager i nærområdet.

Bebyggelse
Nærområdet består i all hovedsak av blokkbebyggelse og noe småhusbebyggelse som rekkehus og eneboliger.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Casper Lundes veg og ligger 300 meter unna boligen.

Skoler og barnehager
- Ringen barnehage (1-5 år) 0,5 km.

- Kolstad barnehage (1-5 år) 0,8 km.
- Saupstad barnehage (1-5 år) 1,1 km.

- Huseby barneskole (1-10 kl.) 1 km.
- Heimdal Friskole (1-10 kl.) 1,2 km.
- Flatåsen skole (1-10 kl.) 1,8 km.

- Nidaros idrettsungdomsskole (8-10kl.) 2 km.
- Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)
- Heimdal videregående skole 0,5 km.

Huseby barne- og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 18.10.1973 I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger? Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Vegg mellom kjøkken og stue i 2 etasje er blitt fjernet, bod/tørkerom har blitt gjort om til vaskerom. Det fremkommer ikke om dette er byggesøkt og godkjent. I kjeller er det etablert to boder.

Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv. Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Ny eier overtar ev. fremtidig risiko knyttet til ovennevnte.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Tettbebyggelse - Nåværende etter reguleringsplan r1126p datert 11.05.1971. Se vedlagt reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med dette.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med planID og plannavn: r20230028 Bjørndalen. Hensikten med planarbeidet er å forbedre strekningen mellom Heimdal og Selsbakk i Bjørndalen som en del av et sammenhengende hovednett for sykkel i Trondheim kommune. Strekningen starter like sør for krysset mellom Søbstadvegen og Bjørndalen, går langs Bjørndalen, og avsluttes i krysset mellom Alfred Hess's veg og Bjørndalen. Planarbeidet skal bidra til å sikre fremkommelighet, trafikksikkerhet og opplevd trygghet hos trafikanter, med forbedring av dagens situasjon både for strekningen og gjennom kryss. Strekningen er på om lag 4,2 km, og planlegges oppgradert fra

gang- og sykkelveg til sykkelveg med fortau. På grunn av stigning og til dels høy hastighet, er det et viktig tiltak å skille gående og syklende. Planarbeidet skal vurdere planfri kryssing med sykkelbru over Forsøkslia. Reguleringsplanen vil være grunnlag for grunnerverv til gjennomføring av tiltak i planen. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg nærmere kjent med dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/194/140:
07.05.1974 - Dokumentnr: 6530 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:194 Bnr:94

01.01.2018 - Dokumentnr: 221650 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:194 Bnr:140

19.02.2025 - Dokumentnr: 195402 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 500,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 500,-

Samlet skal selger betale kr. 135 190,- 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 17. juni 2025

Megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kolstadtunet 7C

Kolstadtunet 7C

Nabolaget Kolstad østre - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Huseby barneskole (1-10 kl.) 510 elever, 47 klasser	13 min 1 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 66 elever, 6 klasser	16 min 1.2 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 710 elever, 41 klasser	25 min 1.8 km
Cissi Klein videregående skole	9 min
Heimdal videregående skole 730 elever	10 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Trp Huseby skole	14 min
Circle K Rosten	24 min

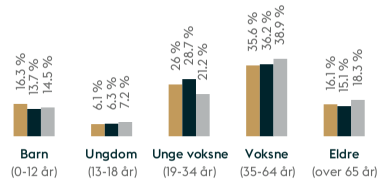
Offentlig transport

Casper Lundes veg Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.3 km
Heimdal stasjon Linje R70	6 min 2.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 12.8 km
Trondheim Værnes	35 min

Barnehager

Ringen barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 0.5 km
Kolstad barnehage (1-5 år) 125 barn	10 min 0.8 km
Saupstad barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolstad østre	986	461
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Kolstaddalen- Ballbinge	7 min
Huseby kunstgressbane	9 min
3T-Saupstad	10 min
3T-Rosten	21 min

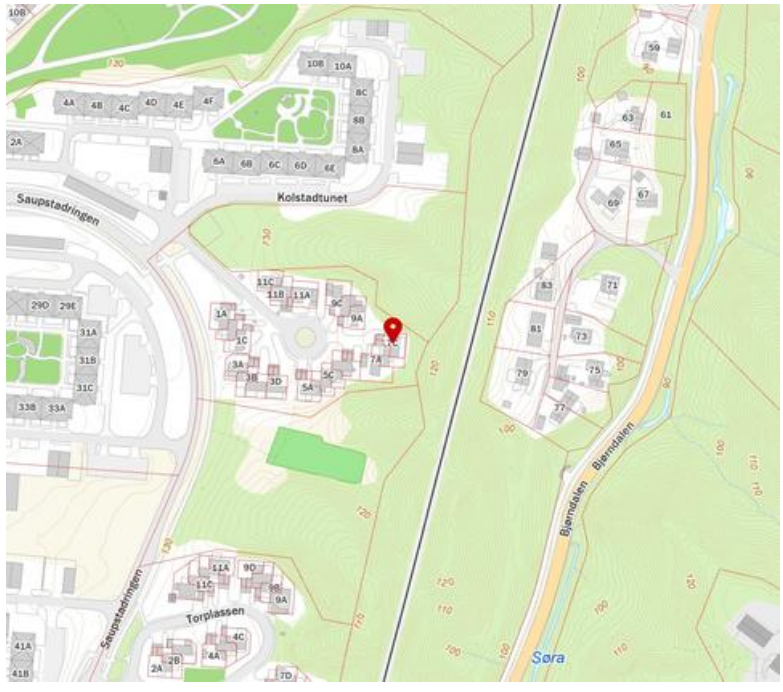
«Trygt og godt oppvekststed med sikker skoleveg, kort vei til marka, godt kollektivtilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 84/100



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 2025

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig_i_kjede

Adresse

Kolstadtunet 7 C

7098 SAUPSTAD

5001/194/0/140/0/0

Rapportdato

17.06.2025

TG 0	1
TG 1	2
TG 2	21
TG 3	0
TG IU	4

Befaring utført den 11.06.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

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.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

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.

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.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

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: Kolstadtunet 7 C , 7098, SAUPSTAD

Matrikkel: 5001/194/0/140/0/0

Boligtype: Enebolig_i_kjede

Byggeår: 1973

Tomt: 182.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Sonja Karin Berg

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Rekkehus oppført i tradisjonell bindingsverk over 2 etasjer plus kjeller, grunnmur av betong, kledd med stående og liggende kledning i tre, skråtak tekket med asfalt.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Kjøkken totalrehabilitert i 2013. Vaskerom etablert i 2 etasje i 2013.

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.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

1 Etasje			
Primærrom 44 m²	**Sekundærrom** 4 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 45 m²	**BTA** 50 m²
Beskrivelse primærrom Entrè, gang, trapperom, bad, og 2 soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** Garderobe	

2 Etasje			
Primærrom 65 m²	**Sekundærrom** 0 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 65 m²	**BTA** 70 m²
Beskrivelse primærrom Stue, kjøkken og vaskerom.		**Beskrivelse sekundærrom**	

Kjeller			
Primærrom 31 m²	**Sekundærrom** 20 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 51 m²	**BTA** 56 m²
Beskrivelse primærrom Trapperom, bad og kjellerstue.		**Beskrivelse sekundærrom** 2 Boder	

Totalt areal			
Primærrom 140 m²	**Sekundærrom** 24 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 161 m²	**BTA** 176 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1 Etasje			
BRA-i 45 m²	**BRA-e** 20 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 47 m²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, gang, trapperom, bad, og 2 soverom samt garderobe.	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

2 Etasje			
BRA-i 65 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 24 m²
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken og vaskerom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda

Kjeller			
BRA-i 51 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Trapperom, bad og kjellerstue samt 2 boder.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 161 m²	**BRA-e** 20 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal** 71 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 181 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

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.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

21 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Det bemerkes at enkelte vinduer ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Rømningsvindu må være lett å åpne uten bruk av spesialverktøy og må være hengslet slik at det er lett å komme ut av vinduet.

Veranda: Stedvis tilløp til råte avdekket. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse: TG 2:Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Noe etterslep på vedlikehold. Generell elde og slitasje på terrasse/veranda. Tiltak kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Takkonstruksjon: TG 2:TG 2:Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg. TG satt ut fra alder.

Taktekking og beslag: TG 2:Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det anmerkes mosegrodd tak, dette er uheldig da mose gror fast under takpapp, mose holder på fuktigheten og kan gi frostspreng når kulden setter inn med påfølgende slitasje. Bytte av tekking må påberegnes i tiden som kommer.

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. Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Utfra alder på badet er trolig begrenset med tettesjikt, Ved videre bruk anbefales det etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2:Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabelt.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

Bad kjeller - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Bad kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2: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. Det anbefales videre dusjing i dusjkabinett, rehabilitering av våtrommet må påberegnes i tiden som kommer. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Bad kjeller - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2:Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabelt.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Gulvbelegg er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i gulv / vegg og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. VVB har oppnådd forventet levealder.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

4 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad 1 etasje - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Piper / ildsteder: Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
2025-03-18

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Vegg mellom kjøkken og stue i 2 etasje er blitt fjernet, bod/tørkerom har blitt gjort om til vaskerom.
Det fremkommer ikke om dette er byggesøkt og godkjent.
I kjeller er det etablert to boder.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 18.10.1973
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

Kommentar:
Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.
Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

3 Grunnmur / fundamenter TG 2

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

4 Drenering TG 2

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.
Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bytte av drenering må påberegnes i tiden som kommer

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.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

5 Rom under terreng TG 2

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

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
I kjellerstue og trapperom

Er det oppforede gulv?
Ja

Kommentar:
I kjellerstue og trapperom

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Kommentar:
Inspeksjon er utført på boder på hver sin side som har åpen betong på gulv og vegger.

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.
Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ny drenering og utvendig fuktsikring på forventes i tiden som kommer.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

6 Yttervegger / fasader TG 2

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Liggende trekledning, Stående trekledning, Murpuss

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Enkelte bord viser tegn på fuktskade.

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.
Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.
Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.
Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

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

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

7 Vinduer / dører

TG 2

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 1987, 2014 på verandadør.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
Det bemerkes at enkelte vinduer ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.
Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m
Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Rømningsvindu må være lett å åpne uten bruk av spesialverktøy og må være hengslet slik at det er lett å komme ut av vinduet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.
Det må påberegnes bytte av gamle vinduer i tiden som kommer.

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 kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

8 Veranda

TG 2

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

Type:
Etablert veranda med utgang fra stue

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Stedvis tilløp til råte avdekket.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.
Tiltak og rehabilitering kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Levetid:

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

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

9 Terrasse TG 2

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

Type:
Etablert terrasse med utgang fra gang i 1 etasje.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Ikke krav til rekkverk.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
TG 2:Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Noe etterslep på vedlikehold. Generell elde og slitasje på terrasse/veranda. Tiltak kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Tiltak og rehabilitering kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Levetid:

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

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

10 Takkonstruksjon TG 2

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

Takkonstruksjon:
Flatt tak

Inspisert fra:
Innvendig himling , Via stige

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
TG 2:TG 2:Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg.
TG satt ut fra alder.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

11 Taktekking og beslag — TG 2

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Via stige

Taktekking:
Asfaltpapp

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:
TG 2:Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Det anmerkes mosegrodd tak, dette er uheldig da mose gror fast under takpapp, mose holder på fuktigheten og kan gi frostspreng når kulden setter inn med påfølgende slitasje. Bytte av tekking må påberegnes i tiden som kommer.

Levetid:

- Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

12 Takrenner og nedløp — TG 2

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

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bytte av nedløp og renner må forventes i tiden som kommer.

Levetid:

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

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

13 Bad 1 etasje

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert på slutten av 80 tallet ifølge eier

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?
Ja

Kommentar:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.
Dør uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på dør og terskel.
og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det observeres sprekk i 4 gulv flis.

Bilde



Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

Levetid:

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Utfra alder på badet er trolig begrenset med tettesjikt, Ved videre bruk anbefales det etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

Levetid:

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

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

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:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Badekar med dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Gulvmontert toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
TG 2:Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabelt.

Levetid:

- Antatt normal levetid for kobberrør 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:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

14 Bad kjeller

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med sokkelflis, vinyltapet på vegg, trepanel i himling

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft
mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.
Vinyl tapeten har begynt å løsne i skjøter.

Er det fall til sluk?
Nei

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

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

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.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet og badekar er etablert over.

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

Kommentar:
Det er ikke mulig å inspisere sluket da dusjkabinett er etablert over, om det er synlig mansjett eller klemring er derfor ikke inspisert.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2: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.
Det anbefales videre dusjing i dusjkabinett, rehabilitering av våtrommet må påberegnes i tiden som kommer.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabel.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
TG 2:Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabelt.

Levetid:

- Antatt normal levetid for kobberrør 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?
Ja

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Rehabiliterin av våtrommet må påberegnes for å tåle dagens bruk og krav til tetthet.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

15 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv, malte plater på vegg, takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Vaskerommet ble renovert i 2013.

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?
Ja

Kommentar:
Uheldig rørgjennomføringer i gulvbelegg.

Er det fall til sluk?
Nei

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

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk midt på gulvet.

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

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.
Gulvbelegg er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i gulv / vegg og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på vaskerommet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.
Det observeres kun naturlig avtrekk og manglende tilluft, TG2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk.
Det anbefales etablering av tilluftspalte mellom dør og terskel.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

16 Piper / ildsteder TG IU

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

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.
Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm.

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

17 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

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

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

18 Trapp 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

Kommentar:
Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

19 Kjøkken TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

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

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

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.

Levetid:

- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

20 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?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Komfyrvakt ikke installert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
VVB har oppnådd forventet levealder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bytte av vvb må påberegnes da denne har oppnådd forventet levealder.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

21 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer — TG IU

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med 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.

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

Bilde



Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.
Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

KOLSTADTUNET 7 C - 5001/194/0/140/0/0

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berg, Sonja Karin	9578-5995-4-2361973	2025-03-18 13:48:29

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
42-0013/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kolstadtunet 7C, 7098 SAUPSTAD

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Sonja Karin Berg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4483028
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nedlagt firma, husker ikke navn. Slutten av 80 tallet. Flislagt.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som spørsmål ovenfor.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak lagt av trøndersk taktekkerfirma. Husker ikke navn.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmast Elektro as. Ny utebelysning. 2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Ca 2 år siden.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmast Elektro As Billader oppsatt i garasje april 2022.

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

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

Eventuell kommentar: Utbygging av stue og veranda 2.etasje.

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 42-0013/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Berg, Sonja Karin	**2025-03-18**

Identifikasjon

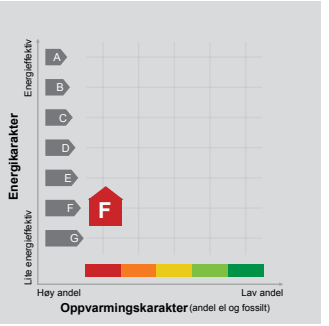
bankID Berg, Sonja Karin

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kolstadtunet 7C
Postnummer	7098
Sted	SAUPSTAD
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	140
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182738980
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93828
Dato	18.03.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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:	Rekkehus
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	178
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk 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.

Plikten til 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

A/S Huseby Flatås Utbyggingsselskap,
Kolstadflata,

7080 Heimdal.

REKKEHUS PÅ NR. 7 KOLSTADTUNET.

Inspeksjon ble foretatt den 18/10-73.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved for alle leilighetene.

Byggearbeidet ble satt igang okt. 1972.

Rekkehuset er utført etter bygningsrådets godkjente tegninger datert den 16/6-71.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 19. okt. 1973

P. Pedersen

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

Referansenr.: T/02352/89

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. 04

Berg Jan
Kolstadtunet 7C

7078 SAUPSTAD

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
05 MAI 1989
Reg.nr.
Ref.nr.

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

Trondheim 02.05.89

BYGGESTED : KOLSTADTUNET 7C G.nr.00194 Br.nr. 0094

BYGGHERRE : Berg Jan

Den 02.05.89 mottok byggesakskontoret melding om mindre byggearbeid for PÅBYGG.

Da meldingen viser at: altanen bygges inntil nabohus (nabogrense)

finner byggesakskontoret med hjemmel i plan- og bygningslovens § 86a å måtte kreve at byggeplanene behandles som søknad om byggetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93. Arbeidet kan således ikke settes i gang før bygningsrådet/byggesakskontoret har gitt byggetillatelse.

Før saken kan behandles må vi be om at det sendes inn: Erklæring fra nabo om bygging nærmere nabogrense enn 4m.

Endelig vedtak i saken kan påregnes å foreligge om ca. 3-5 mnd. etter at nytt og tilfredsstillende materiale er sendt inn.

BYGGESAKSKONTORET
Ekspedisjonsseksjonen

.....

L. Berggmyl

.....

Saken behandles av:

DELEGASJONSVEDTAK
Sak nr DB
16.05.89 00679
BYGGESAKSKONTORET

89005857/TXTBMB sid

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Sak nr.: DB 0679/89

Sak nr.: DB 0679/89

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
16.05.89	T/02352/89	Sissel Ratvik

G.nr. 00194 Br.nr. 0094 Byggested: KOLSTADTUNET 7C

SAKEN GJELDER:
MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID FOR PÅBYGG.

BYGGHERRE: Berg Jan
ANMELDER :

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 19.04.89.

Saken er innsendt som melding om "Mindre byggearbeid", men behandles nå etter plan-og bygningslovens § 93.

Tegningene viser utvidelse av stue samt bygging av altan. Stuen ligger i 2. etasje og utvides mot vest over inngangsparti. I fortsettelse av stue er vist en balkong. Både stuetilbygg og altan hviler på stolper og dragere.
Altanen bygges inntil vegg på Kolstadtunet 7B og det er avgitt erklæring om tillatelse til dette.

Vegg mot altenen i 7 B må tilfredsstillle brannklasee B-30.

Nytt bebygget areal er 10.8 m2 + altan 12 m2.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes.

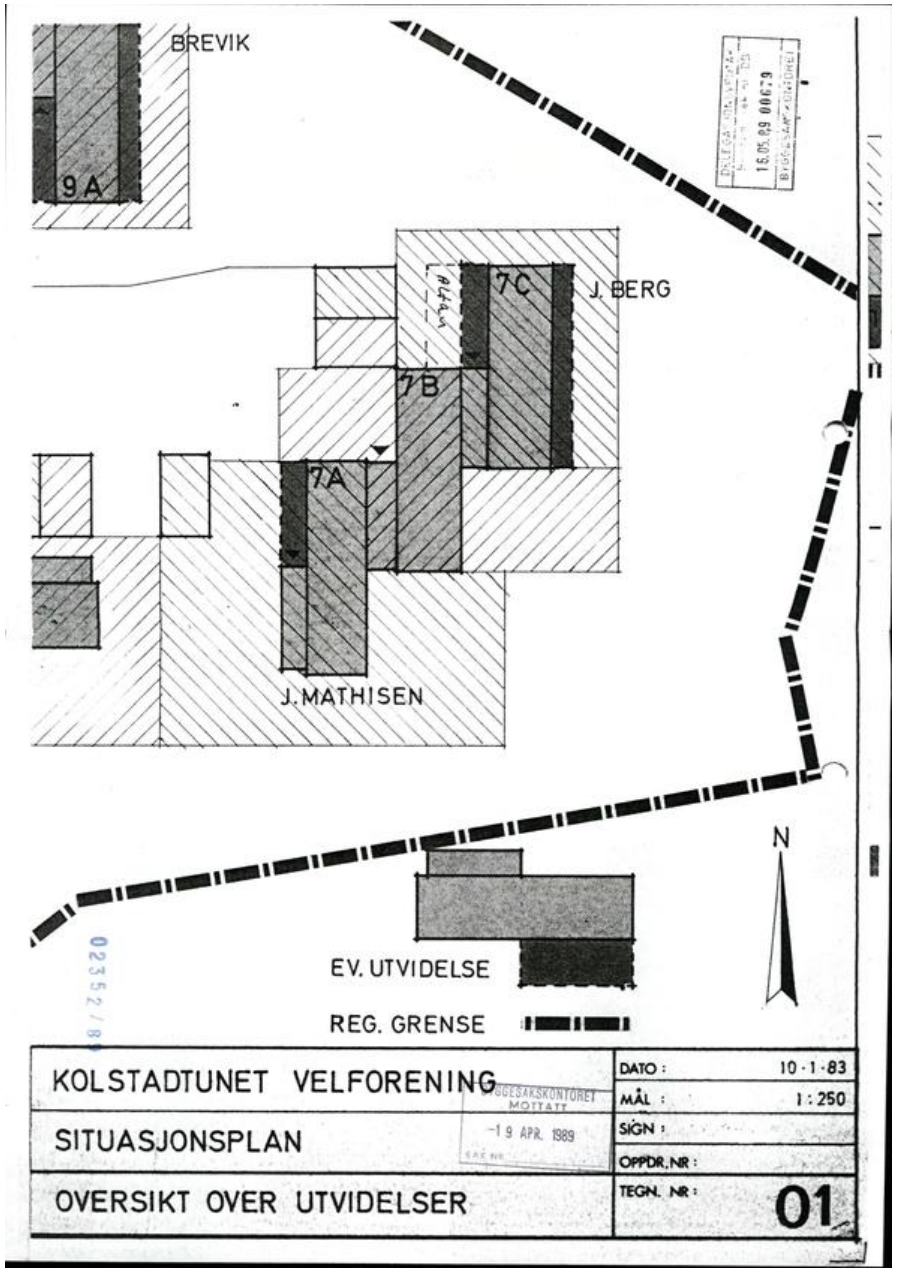
Godkjennelsen gjøres på betingelse av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter.

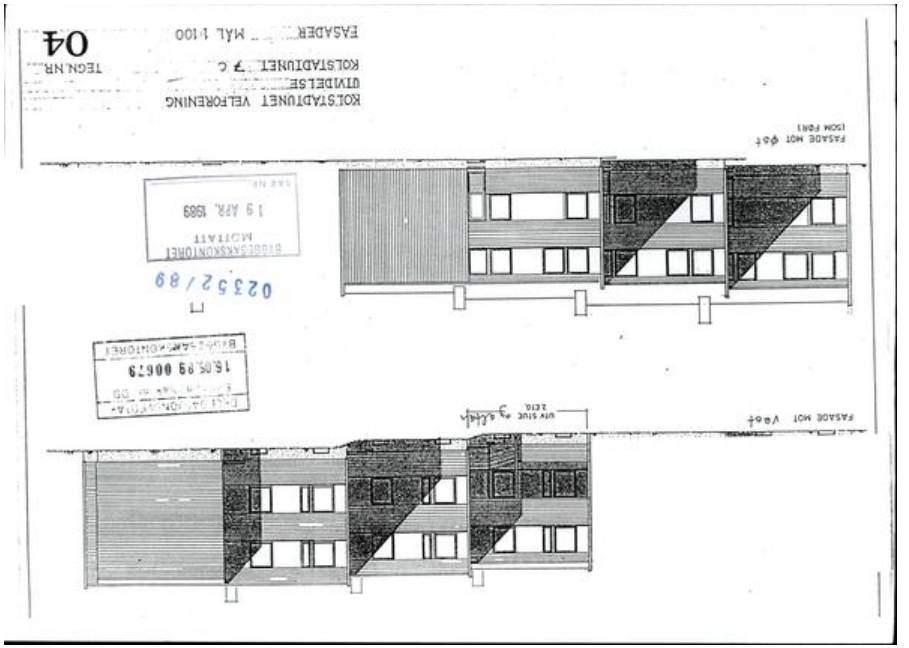
Det forutsettes at det blir brukt materialer, detaljering, farge og taktekking som harmonerer med bestående bebyggelse.

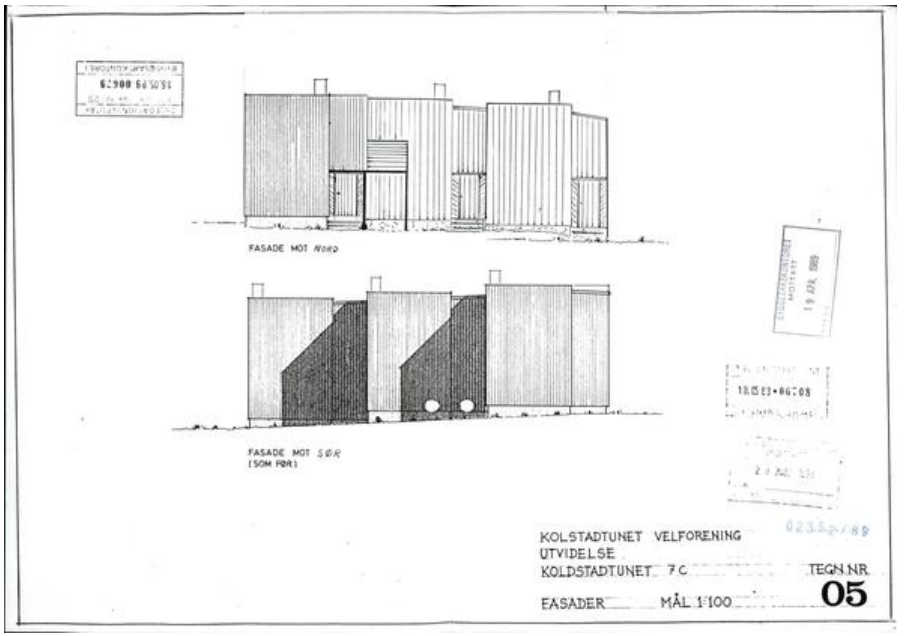
Statiske beregninger og konstruksjonstegninger skal sendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

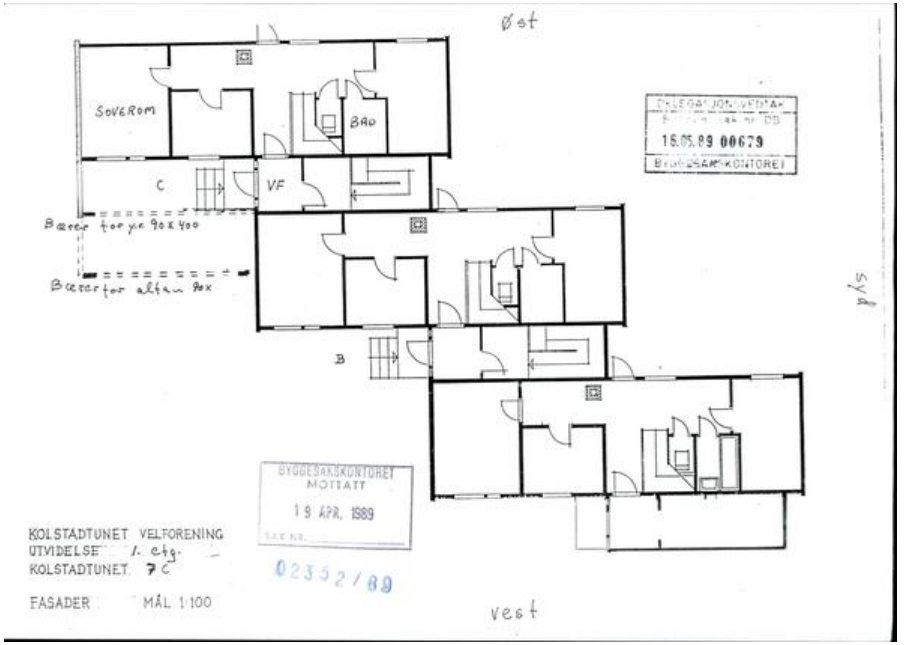
Før arbeidet igangsettes skal det være innhentet formell byggetillatelse - og ansvarshavende skal ha innhentet ansvarsrett for de omsøkte og godkjente arbeider/ulike fag.

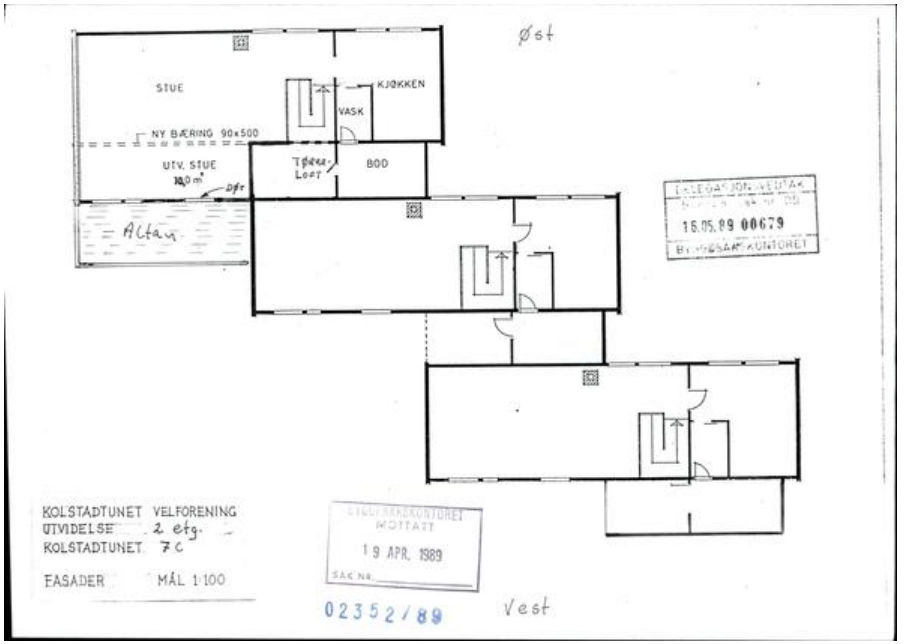
89006926/TXTBDB side 1


BREVIK
9A
7C
J. BERG
7B
7A
J. MATHISEN
N
EV. UTVIDELSE
REG. GRENSE
KOLSTADTUNET VELFORENING
SITUASJONSPLAN
OVERSIKT OVER UTVIDELSER
DATO : 10-1-83
MÅL : 1:250
SIGN :
OPPDR. NR :
TEGN. NR : 01
BYGGESAKSKONTORET MOTTATT 19 APR. 1989
16.05.89 00679
02352/89


04
KOLSTADTUNET VELFORENING
KOLSTADTUNET 7 C
19 APR. 1989
02352/89
16.05.89 00679


FASADE MOT NORD
FASADE MOT SØR
(SOM FØR)
KOLSTADTUNET VELFORENING
UTVIDELSE
KOLDSTADTUNET 7C
TEGN.NR.
05
FASADER
MÅL 1:100


Øst
SOVEROM
BAD
C
VF
B
Bæreer for ytr 90x400
Bæreer for altan 90x
Syd
Vest
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
19 APR. 1989
0232/89
KOLSTADTUNET VELFORENING
UTVIDELSE 1. etg.
KOLSTADTUNET 7C
FASADER
MÅL 1:100


Øst
STUE
KJØKKEN
VASK
NY BÆRING 90x500
UTV. STUE
10,0 m²
Tørke-
Loft
BOD
Dør
Altan
16.05.89 00679
KOLSTADTUNET VELFORENING
UTVIDELSE 2 etg.
KOLSTADTUNET 7C
FASADER MÅL 1:100
MOTTATT
19 APR. 1989
SAK NR.
02352/89
Vest

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

49

GG
Bygn.rådets j.nr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Kolstadtunet 1a-c,		den 31.1o.78	Sak nr. B 1877/78

5 a-d, 7a-c og 11a-c.

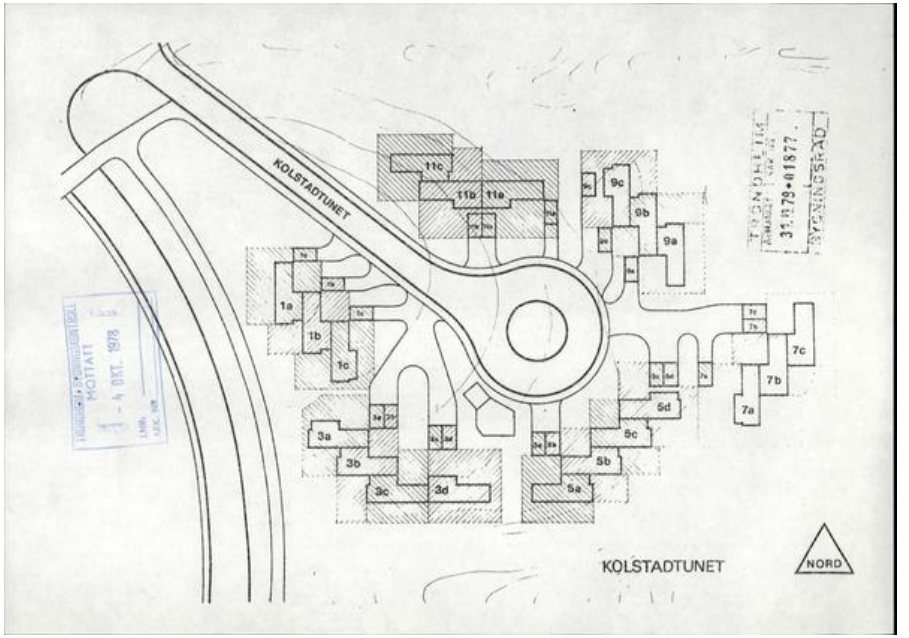
Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

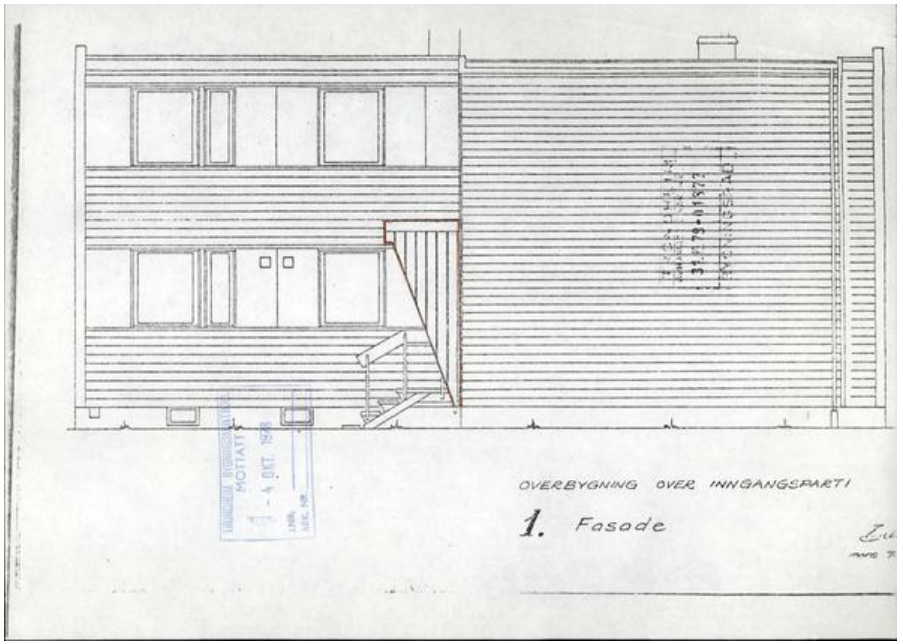
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding fra Tunet Velforening v/Gundhild Aas på oppføring av overbygning over inngangsparti på rekkehus på Kolstadtunet 1a -5-7 og 11.

Vedtak.

Under forutsetning av at Velforeningen gjør vedtak om at samtlige som også i fremtiden skal bygge overbygning gjør dette på tilsvarende måte finner bygningssjefen å kunne godkjenne byggemeldingen.





OVERBYGNING OVER INNGANGSPARTI

1. Fasade

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 915/71

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr.
Matr.nr. Kolstadtunet 7		den 16.6.71	71/1001

Byggemelding fra N.B.B.L. på vegne av A/S Huseby Flatås Utbyggingsselskap på rekkehus på Kolstadtunet 7.
Rekkehuset føres opp i 2 etasjer med kjeller og bebygd areal er på 172 m².
Det gir plass for 3 leiligheter, hver på 4 rom, kjøkken, bad og w.c. med nødv. ytre rom.
Husene føres opp med utvendige vegger i lett bindingsverk.
Skilleveggene mellom leilighetene utføres av 20 cm. Leca lydblokk.
Det er vist carporter bygd i sammenheng med leilighetene.

Vedtak:

Ad. Situasjonskartet:

Utbygging av området med veier, vann og kloakk pågår i regi av A/S Huseby Flatås Utbyggingsselskap.
Utbyggingen foregår etter planer godkjent av byingeniøren.
Avtale om finansiering av disse er godkjent av de kommunale myndigheter.
Før byggetillatelse blir gitt må imidlertid ordinært situasjonskart med bl. a. vann- og kloakkledninger inntegnet sendes bygningskontrollen på vanlig måte.

Ad. Byggemeldingen:

Planene godkjennes.
En plassering av husene som vist på vedlagte kartutsnitt av reguleringsplanen for området godkjennes under forutsetning av at det ikke kommer protester mot byplanrådets vedtak av 11/5-71 om mindre vesentlig endring av reguleringsplanen for området.
Den viste plassering av carporter godkjennes.
Carportene må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge dem.
Skillevegg mellom leilighetene må lydisoleres etter gjeldende byggeforskrifter.
Det må dokumenteres at 20 cm. Leca blokk holder forskriftenes krav til lydisolasjon.
Avslutning av skillevegg mot yttervegg må utføres slik at en unngår kuldebro på dette punkt.
Samtlige "våte" rom skal ventileres over tak.
Pipe over tak må utføres med 1-stens vange.
Huset skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Sentrum 8000-1-71

Rekv. tilb. 24/6-71

Skjema for søknad om byggetillatelse utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk Forening (Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672. Ny revidert utgave jan. 1966.

TRONDHEIM MOTTATT I SAK NR. 16.6.71-01001 BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONTR. 22.6.71 00915 MOTTATT - JR. NR.

Søknad om byggetillatelse

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Gm. kr 660,
kart » 860,-
kr 920,-

Til **BYGNINGSRÅDET** i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. KOLSTADTUNET 7 gate nr.

Bygningens art: [1] Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: [1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2] ca. 90.000 x 3 = ca. 270.000 kr.

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse		m²
Eldre bebyggelse areal		m²
Areal av nybygg . inkl. hvd. 57,5 x 3	172,5	m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3] 90x3	270,0	m²

[1] Strek under det som passer.
[2] Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3] Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Bebyggelsesplan i mål 1:1000
Planer, snitt og fasader.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2—4 og 43 § 1). Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Fast leire.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Tilknyttes kommunens ledninger.

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Kfr. bebyggelsesplan.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. *)
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Vil bli bragt i orden i god tid før arbeidet settes i gang.

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Kfr. bebyggelsesplanen, som er i samsvar med reg.planen for området.

*) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

--,

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Kfr. bebyggelsesplan.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:

Grunnmur sårspekkes og slammes og smøres 2 g m/Goudron.

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger: 2" x 4" bind.verk m/10 cm elast. min.ullplater. Utv. 1 lag Isbjørnpapp og 7/8" tømmermannspanel, resp. 7/8" weatherboards / 8 MM Eternit. Innv. diffutett papp og 3/4" panel, resp. halvhårde panelplater.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

2" x 8" bjelker c/c 60 cm, 7/8" bordtak og 3 lag papp.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:
2" x 8" bjelker c/c 60 cm. 5/4" bordgulv + 6 mm halvhårde plater. Mot kjeller med difftett papp 15 cm min.ull og impr. papp samt 5/8" geifuepanel i himl. Himlinger forøvrig av 1/2" halvhårde panelplater.

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:
10 cm elast. min.ullplater i yttervegger.
15 " " " i tak og mot kjeller.
5 " " " over soverom i 1. etg.
Felles lydvegg av 20 cm Leca lydblokk, - forøvrig er bodseksjonene lydskiller mellom leiligheter.

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:
1. - 2. etg.: bredde 86 cm, opptr./inntr. 18.5/24 cm
kjellertrapp: " 80 " " " 19/24 "

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:
Elektr. oppvarming. Pipe for alt. tilknytning til ildsted. Kjøkken, vaskerom, bad og wc får avtrekk over tak. Forøvrig ventiler i yttervegg.

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Netto høyde 235 cm. Gulvareal og lysflate er på-
ført tegningene. Lysareal er overalt større enn 1/10
av gulvarealet.

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Oppbevaringsboder og tørkerom for klær er vist
på plantegningene.

Lovens § 75. Priveter – WC:

1 stk. wc pr. leilighet.

Lovens § 103. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Trondheim den 14/5 19 71

A/L Norske Boligbyggelags Landsf.
anmelder

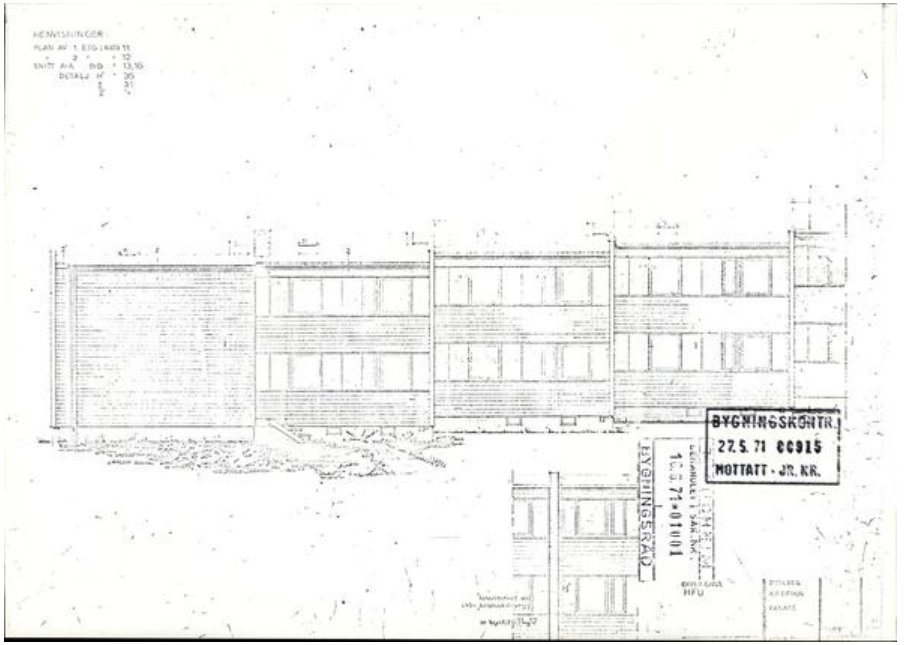
A/S Hyseby-Tiller Utbygn. selsk.
byggherre

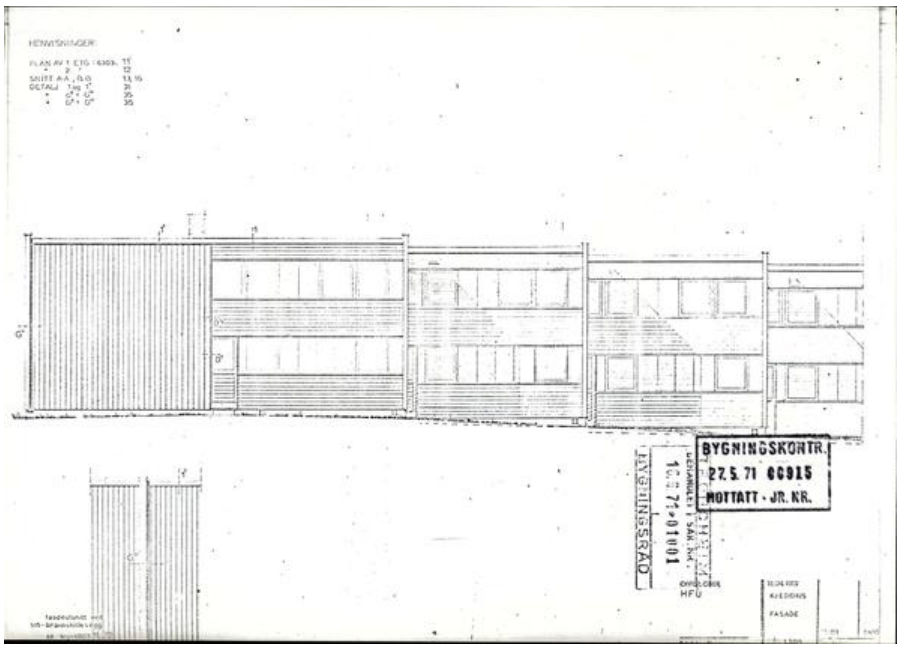
Adresse: Olav Trygvassons gt. 2a

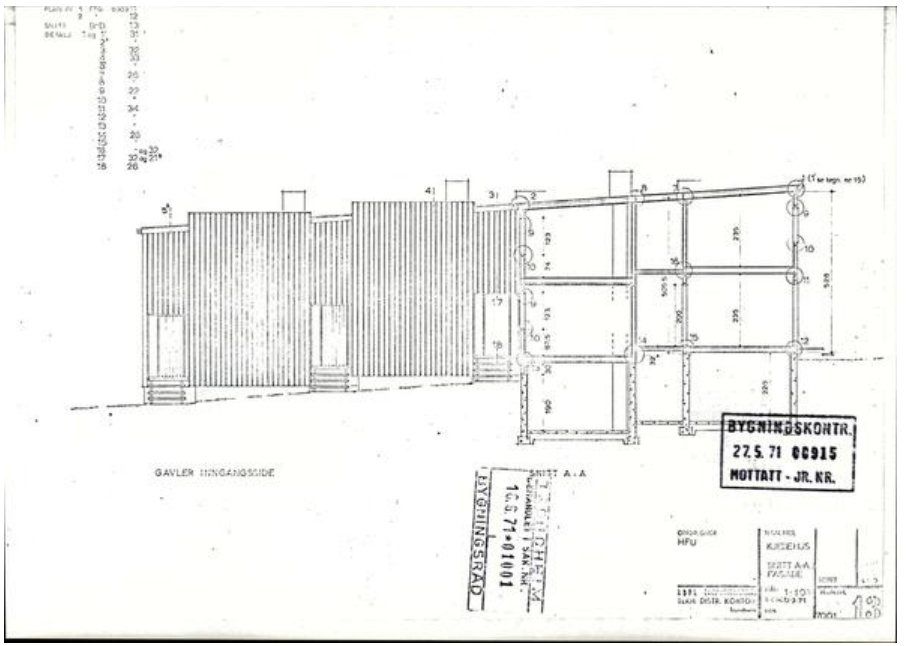
Adresse:

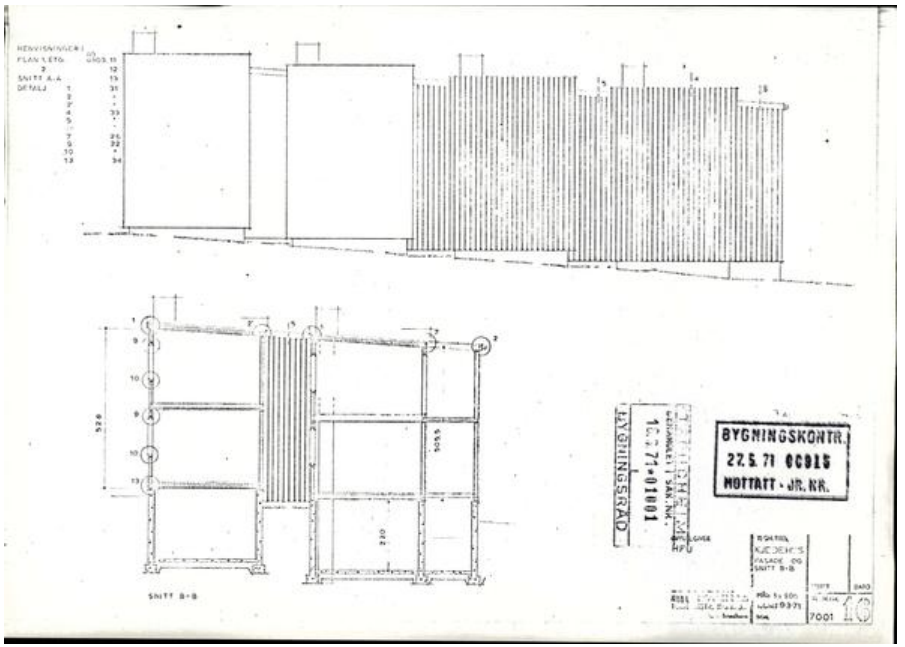
Tilsettes senere.
ansvarshavende

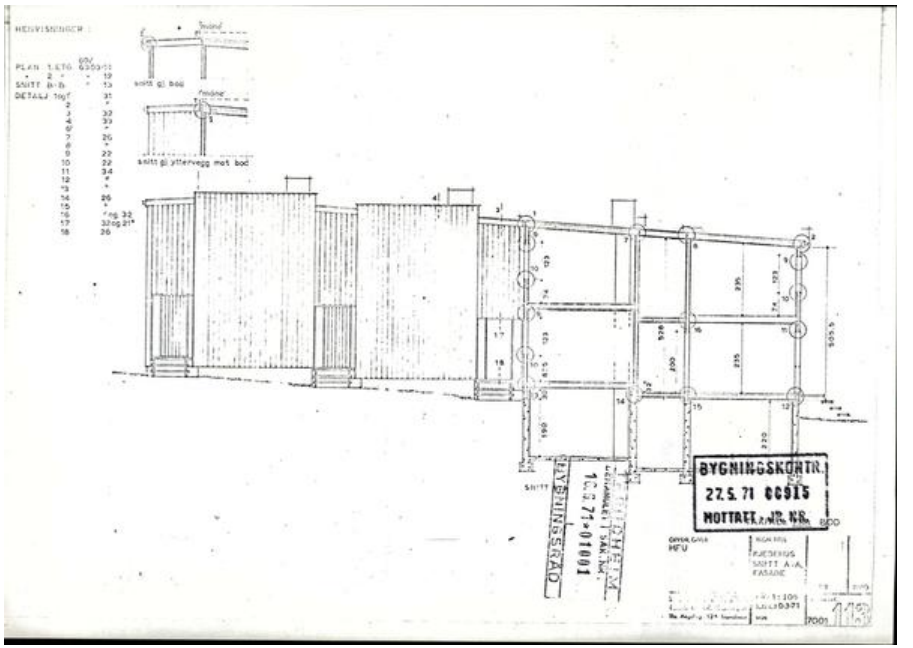
Adresse:

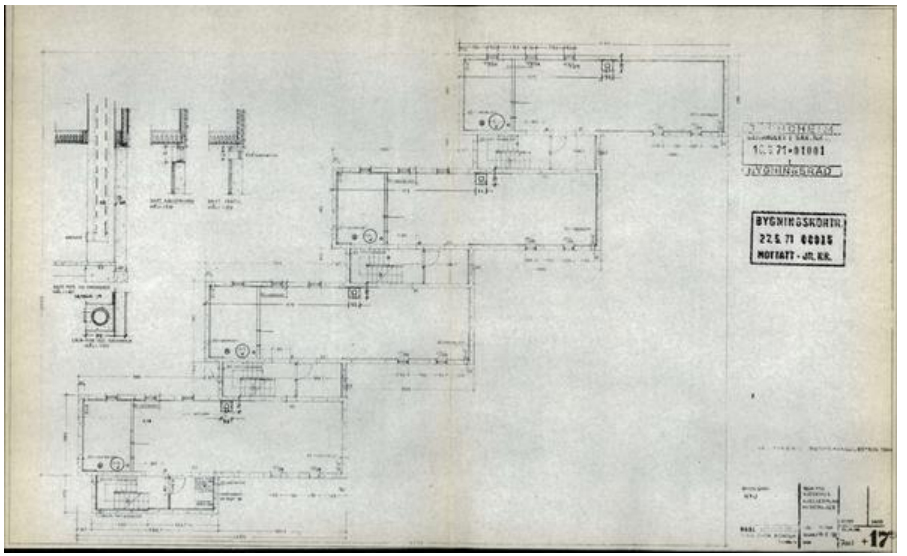


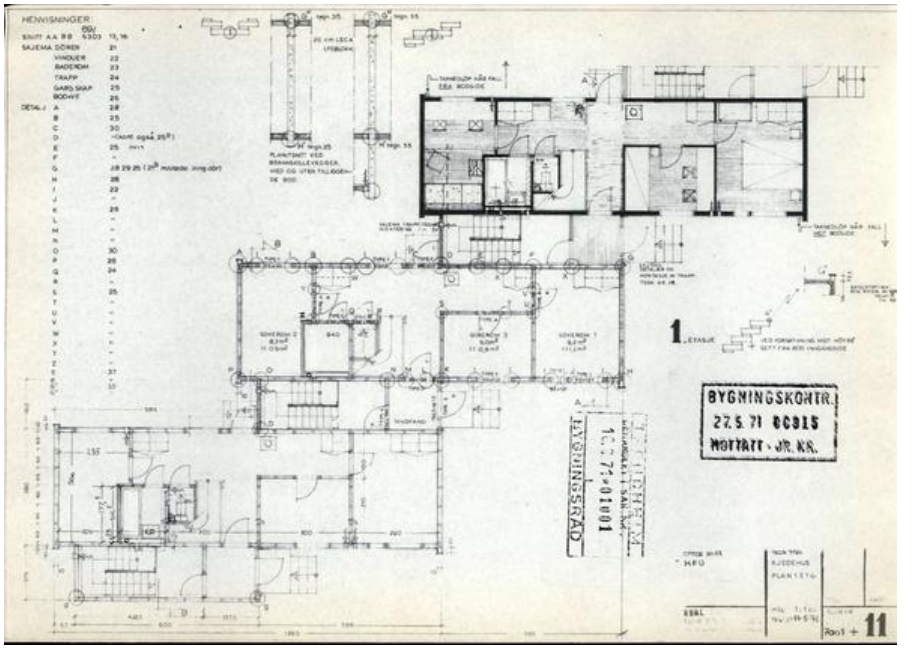

HENVISNINGER
BYGNINGSKONTR.
27.5.71 00915
MOTTATT - JR. NR.
BYGNINGSRÅD
HFU
KJEDEHUS
FASADE

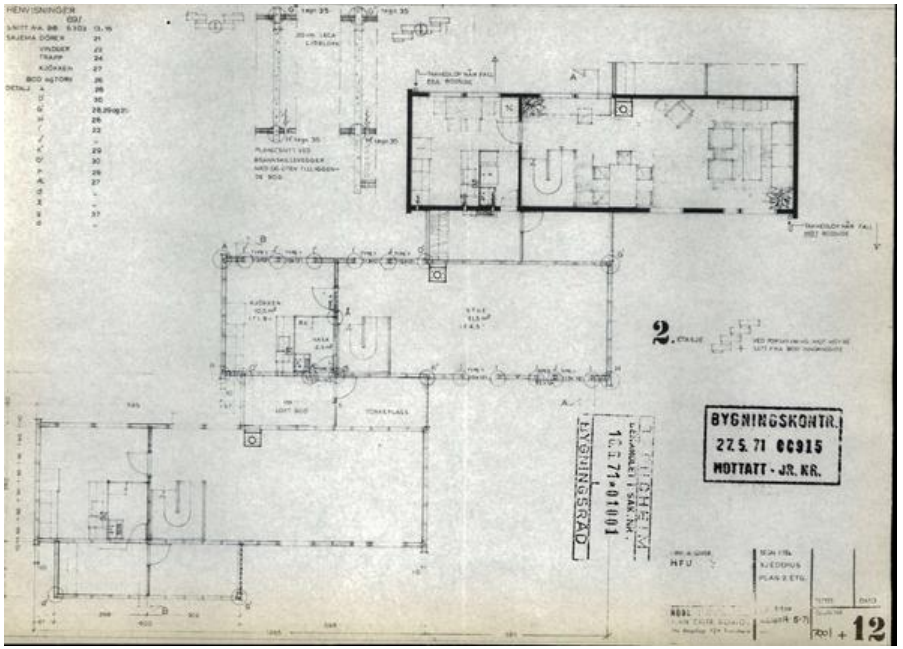

GAVLER INNGANGSSIDE
SNITT A-A
BYGNINGSKONTR.
27.5.71 00915
MOTTATT - JR. NR.
BYGNINGSRÅD
HFU
KJEDEHUS
SNITT A-A
FASADE


BYGNINGSKONTR.
27.5.71 00915
MOTTATT - JR. NR.
BYGNINGSRÅD
10.27.1-01001
SNITT B-B


BYGNINGSKONTR.
27.5.71 00915
MOTTATT - JR. NR.
BYGNINGSRÅD
10.27.1-01001


BYGNINGSKONTR.
22.5.71 80315
MOTTATT - JR. KR.
17


HENVISNINGER:
BYGNINGSKONTR.
22.5.71 80315
MOTTATT - JR. KR.
1
11


HENVISNINGER
2.
BYGNINGSKONTR.
22.5.71 00915
MOTTATT - JR. KR.
BYGNINGSRÅD
12

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Merete Rasmussen
Telefon: +4741667000
Dato: 05.06.2025

Dato: 05.06.2025
Sak: Se første side

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Berg Sonja Karin	Kolstadtunet 7C	5001.194.140.0.0	Trondheim kommune

Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre. (U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	15.08.2024

Feiing	Skorsteins Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	9437	Utført	15.08.2024

Tom tabell over betyr at vi ikke har registrert fyringsanlegg, og har derfor ingen opplysninger om eiendommen.

Åpne og lukkede avvik på eiendommen, de siste 8 år: (Tomt felt betyr ingen avvik)

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Skorstein	Merknad	Dato
Anm: Slukkeutstyr bør byttes/service.	H0101		**15.08.2024**

Historiske avvik eldre enn 8 år følger ikke med i denne rapporten.

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg
Se gjeldende gebyrregulativ: Fakturering - Trøndelag brann- og redningstjeneste (tbrt.no)

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende
Siste besøk er basert på siste registrerte feiing og/eller tilsyn.

Feieavdelingens tilsyn er utført visuelt i forbindelse med feiing og/eller tilsyn. Feieavdelingen kan utføre en utvidet vurdering av skorsteinens tilstand ved å foreta en videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøving. Dette er tjenester som bestilles hos feieavdelingen som en betalingstjeneste.

Feieavdelingens opplysninger er basert på et visuelt tilsyn. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler, samt mangler i rom/steder vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Med hilsen


194/11
194/11
Kolstad søndre
194/43
194/44
høyder: ok.gulv 1etg.
REVIDERT 15.4.71
kartutsnitt av0066 fra RKTP-KN
HFU
KJEDEHUS KOLSTAD SØNDRE
ENDRET BEBYGGELSESPLAN
SKISSE 24.3.71 – NBBL.
R 1126 p
EKVIDISTANSE 1M
1:1000
00TDG
r1126p Psak Kar

R 1126 b, Stadf. 5.8.1970.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN KOLSTAD, GNR.194, BNR.11 OG SAUPSTAD, GNR.197, BNR.1 M.FL., HEIMDAL I TRONDHEIM KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Mindre vesentlige endringer kan foretas med byplanrådets samtykke innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Gatehøyder som er påført reguleringsplanen er endelige og således bindende for senere profiler for opparbeidelse. Mindre vesentlige endringer kan foretas av byplanrådet.

§ 2.

Uten byplanrådets og vegmyndighetenes samtykke er det ikke tillatt med andre ut- og innkjøringer til de offentlige veger enn de som er vist på planen.

§ 3.

I friområdene kan bare oppføres byggverk som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Lagring eller annen utnyttelse som begrenser bruken av friarealene er ikke tillatt.

§ 4.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 5.

Butikker og kiosker tillates ikke bygget andre steder enn hvor det er angitt på planen.

§ 6.

Trafokiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§ 7.

Bebyggelsen skal oppføres med etasjeantall som vist på planen.

Bygningsrådet skal fastsette enhetlig takform for hus som naturlig hører sammen i en gruppe eller rekke. Tak med knestokk tillates ikke. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på husene.

§ 8.

Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelse er for 1-etasjes hus 3,5 m, for 2-etasjes hus 6,0 m, for 3-etasjes hus 8,8 m og for 4-etasjes hus 11,5 m. Høyden til gesims måles fra planert grunn til underkant gesims etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 9.

For bygninger på tomter avsatt til offentlig bebyggelse og forretningsbebyggelse skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse og utforming. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 10.

Bygningsrådet kan for kjedehus- og blokkbebyggelse gjøre unntak fra bestemmelsene i bygningslovens § 70, pkt.3, om minste avstand mellom frittliggende bygninger på samme eiendom dersom bygningene oppføres med brannvegg og for øvrig i samsvar med bygningslovgivningens bestemmelser.

§ 11.

Eventuell innhegning skal utformes enhetlig for tomter langs samme gatestrekning og rundt hus som etter bygningsrådets bestemmelser hører sammen i en gruppe. Utførelse av innhegning samt høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjærder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 12.

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, skal ha enhetlig utforming innenfor samme gruppe. Plass som på planen er avsatt til parkering kan med byplanrådets godkjennelse overbygges med garasjer.

Plass som på planen er avsatt til garasjer kan unnlates overbygget og anvendes til parkering. På plass som på planen er avsatt til garasjer kan felles vaskeplass og serviceplass for biler avsettes. Enkeltgarasjer der disse ikke er vist frittliggende på planen tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

§ 13.

På areal som i planen er vist for gangtrafikk tillates ikke ferdsel med motorkjøretøyer. Forbudet gjelder ikke langsomtgående vedlikeholdsmaskiner og utrykkingskjøretøyer under utrykking.

§ 14.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal vise følgende:

Plassering av boder, lager, garasje eller parkeringsplass, selv om dette ikke skal bygges samtidig med hovedbygningen.

Plassering av tørkestativer og søppelbeholder.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

Bygningsrådet kan kreve en felles plan for tilfluktsrom for sammenhengende grupper av hus med mere enn fire boliger.

Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 15.

Ved siden av reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune til anvendelse.

§ 16.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepar'ementet

stadfestet den 5. august 1970

Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**194**	**140**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Kjede/atriumhus	182738980	0	Tatt i bruk	Bolig	165	0	0	165

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7027237 Øst: 568193 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	16.06.1971	30.01.2003	
IG-Igangsettingstillatelse	16.07.1971	30.01.2003	
TB-Tatt i bruk	19.10.1973	30.01.2003	
EB-Endre bygningsdata	18.08.2022	18.08.2022	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	165	0	Kjøkken	1	1	Kolstadtunet 7C	194	140	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	53	0	53
2	Hovedetasje	0	0	0	63	0	63
1	Kjelleretasje	0	0	0	49	0	49

Referanse
J-Journalnummer: 915/1971

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	182738980	1	Tatt i bruk	Bolig	10	0	0	10

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7027238 Øst: 568192 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	16.05.1989	27.01.2003	
IG-Igangsettingstillatelse	16.06.1989	27.01.2003	
TB-Tatt i bruk	16.12.1989	27.01.2003	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		194	140	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	10	0	10

Referanse
J-Journalnummer: 679/1989

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	182794163	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	30	30

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7027239 Øst: 568182 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	24.01.1973	27.01.2003	
IG-Igangsettingstillatelse	24.02.1973	27.01.2003	
TB-Tatt i bruk	24.08.1973	27.01.2003	

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	30	30

Referanse

J-Journalnummer: 77/1973

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 04.06.2025

Trondheim kommune

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

Telefon: 72 54 28 20

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	5001	**Gårdsnr.**	194	**Bruksnr.**	140	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolstadtunet 7C, 7098 SAUPSTAD								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 954 000,00 kr
Skatt	5 612,00 kr
Bunnfradrag	650 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2023
Eiendomsstype	Bolig MLM
Promillesats	2.65 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg til «Vedtekter for Tunet Vel»

Ved etableringen av de 20 kjedehusene i Kolstadtunet 1 – 11, ble det fastsatt vedtekter som gjelder for «Tunet Vel». Dette ble gjort av utbygger. (Se vedlegg).

Formålet med vedtektene for «Tunet Vel» er å vedlikeholde fellesområdet og forestå og vedlikeholde fellestiltak på fellesområdet.

Noe av de sakene vi har tatt opp er forhold som er lovbestemt, og følgelig er disse sakene ikke nevnt i vedtektene.

Bidra til en god standard utomhus

Bidra til at utearealet blir ivaretatt og tilrettelagt for lek og sosialt samvær.

Plenklipping – fellesarealet

Liste for plenklipping av fellesareal fordeles til alle huseiere.
Her vil vi finne informasjon om når og hvor plenklipping skal foregå.

Felling av trær

Dersom noen har ønske om felling eller kvisting av trær som står på fellesarealet, må det søkes til styret om dette.

Hageavfall

Alt hageavfall skal heretter leveres i mottaket på Hegstadmoen, jfr brev fra Trondheim kommune datert 30.10.2022.

Arbeid på søn- og helligdager

Arbeid på søn- og helligdager som medfører støy eller forstyrrer omgivelsene.
Dette er ikke tillatt, jfr Helligdagsfredloven.
Plenklipping og annen motorisert aktivitet kommer inn under dette.

Parkering

Parkering i rundingen er ikke ulovlig, og det kan noen ganger kan være praktisk.
Alle boenheter er tildelt én garasjeplass samt én oppstillingsplass i tilknytning til egen garasje/carport.
Vi oppfordrer på det sterkeste til at disse blir brukt!
Ingen bør ha "faste plasser" i rundingen.
Det må ikke parkeres slik at det kan oppstå farlige situasjoner.
Parkering må ikke være til hinder eller sjenanse for andre beboere, medtrafikanter eller slik at det hindrer snøbrøyting.
Det er dessuten mulig å parkere oppe i veien.
Dette gjelder for så vel beboere som leieboere og besøkende på tunet.

Snørydding

Huseier må sørge for snørydding inntil eget hus.
Det er spesielt viktig at dette blir gjort på en skånsom måte og at det vises hensyn til naboene der det er felles innkjøring.

Tomgangskjøring

Tomgangskjøring er ulovlig, jfr Vegtrafikklovens § 16: "I eller ved bebyggelse må det ikke foregå unødvendig og forstyrrende kjøring med motorvogn.
Der må det heller ikke foregå bruk av motor på tomgang eller annen bruk av motorvogn som volder unødig støy eller unødvendig utslipp av røyk eller gass."
Ikke la bilen gå på tomgang i rundingen eller utenfor nabohuset!

Vi ber om at de som har leieboere informerer disse om denne informasjonen !

VEDTEKTER

for Tunet Velforening opprettet av 20 eiere av kjedehusene Kolstadtunet 1, 3, 5, 7, 9 og 11 gnr. 194 br.nr. 94 i Trondheim i.h.t. kjøpekontrakt med Huseby-Flatås Utbyggingsselskap av 1973.

§ 1

Foreningen har til formål å vedlikeholde fellesområdet (jfr. tegn. nr. 01738 av 7.8.1972 fra Arkiplan A/S) og forestå og vedlikeholde fellestiltak på fellesområdet.

Ut over dette har foreningen til oppgave å representere huseierne utad i spørsmål av felles interesse og arbeide aktivt for et trivelig bomiljø, god utnyttelse av fellesområdet og best mulig kontakt og samarbeid beboerne imellom, med offentlige myndigheter, andre velforeninger, borettslag o.l. i spørsmål av felles interesse for foreningens medlemmer.

§ 2

Styret for foreningen skal bestå av 5 personer.

§ 3

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av medlemmene er tilstede. De som stemmer for et vedtak må alltid utgjøre minst 3. Styret fører protokoll over sine forhandlinger.

§ 4

Styret bør søke å få tiltak utført ved frivillig dugnad.

§ 5

Styret kan hvert år kreve inn og bruke inntil kr ~~150,-~~ 300,- fra hver av de 20 eierne på området. Pengene skal av styret kunne brukes i samsvar med foreningens formål. Det innkrevde beløp skal være likt for alle eierne. (se § 9). Endring av det årlige bidrag krever minst 15 stemmer på årsmøtet.

§ 6

Styret velges av årsmøtet. Årsmøtet består av eierne av de 20 kjedehus, hvert hus har en stemme selv om det er flere eiere. Årsmøtet skal holdes minst en gang om året. Årsmøtet kan gi styret instrukser i saker som ligger innenfor foreningens formål. Eierne kan la seg representere ved fullmakt.

§ 7

Ordinært årsmøte holdes i november måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 eiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes drøftet. Styret innkaller til årsmøte. Innkalling og saksliste sendes skriftlig til eierne med varsel på minst 14 dager. Årsmøtet velger møteleder.

Protokoll fra årsmøte i Tunet Velforening – 23.04.2024 – kl 1800 – Storstua, Saupstad Helsehus

Følgende hus var representert:
5B – 5C – 9A – 9B
Ikke anledning til å møte ble meldt av 1B – 1C – 5A

1. **Godkjenning av innkalling**
   Dårlig oppmøte på årsmøtet medfører at vi er usikker på om alle har mottatt innkallingen og om vi har korrekt e-postadresse til alle beboerne. Saken følges opp.

   Ingen merknader til innkallingen. Enstemmig godkjent.

2. **Valg av referent og ordstyrer**
   Som møteleder ble Jan Terje Hammer og som sekretær Cath J Ramfjord enstemmig valgt.

3. **Valg av 2 representanter for underskrift av møtereferat**
   Til å underskrive møtereferatet ble Ann S Meese og Anton Ramfjord enstemmig valgt.

4. **Årsmelding**
   Årsmeldingen ble gjennomgått av ordstyrer.
   Ingen merknader. Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

5. **Innkomne forslag**
   1. Skilt – Barn leker – forslag fra Anwar Hussaini (1A)
   Saken ble behandlet på styremøte 23.04.25
   Forslag om anskaffelse av skilt «Barn leker» avvises med bakgrunn i vedtak for Trondheim kommune.
   Begrunnelse: Se Trondheim.kommune.no/trafikksikkerhet

   Barn leker-skilt benyttes i en del private veger, men disse skiltene er ikke hjemlet i skiltforskriften, og settes derfor ikke opp langs offentlig veg. Bakgrunnen er at en ikke ønsker å signalisere at vegarealet skal benyttes som lekeplass og at en ønsker å motvirke at slik adferd blir legitimert. Slik skilting har også liten påviselig effekt, og kan være med å gi barn/foreldre en falsk trygghet.

   Årsmøtet gir sin tilslutning til at «Skilt – Barn leker» ikke skal anskaffes.

   2. Innkjøp av felles trampoline – forslag fra Anwar Hussaini (1A)
   Saken ble behandlet på styremøte 23.04.25
   Forslag om anskaffelse av felles trampoline avvises.

   Begrunnelse:
   Styret i Tunet Vel ønsker ikke å sitte med ansvaret for bruk og evt skader som kan oppstå ifm med anskaffelse av en felles trampoline. I tillegg bor vi i et område med mange barn som også kan benytte en felles trampoline. Ved eventuelle skader kan «Tunet Vel» bli juridisk ansvarlig.
   Årsmøtet gir sin tilslutning til at «Felles trampoline» ikke blir anskaffet.

   3. Innkjøp av lekestativ med mer mulighet for å leke – forslag fra Anwar Hussaini (1A)
   Saken ble behandlet på styremøte 23.04.25
   Forslag om anskaffelse av lekestativ med mer mulighet for å leke utsettes foreløpig.

   Begrunnelse:
   Styret i Tunet Vel har diskutert saken, og har behov for en del avklaringer når det gjelder regler for underlag og sikkerhet i området rundt et lekestativ. Vi har sjekket priser, men avventer avklaringer før det settes på budsjettet.

   Årsmøtet gir sin tilslutning til at «innkjøp av lekestativ med mer mulighet for å leke» foreløpig utsettes.

   4. Vedtekter for Tunet Velforening – § 5 Kontingent - forslag fra styret
   Saken ble behandlet på styremøte 23.04.25
   Styret ønsker å diskutere muligheten for å høyne kontingenten til kr 500,- for Tunet Vel med virkning fra 01.01.2026.

   Begrunnelse:
   Styret i Tunet Vel ser at alle fellesutgifter har økt ganske mye, og erfarer at dersom det blir behov for bistand ifm brøyting og bortkjøring av snø så har vi ikke økonomi til å kjøpe denne tjenesten. Det samme gjelder bortkjøring av grus ifm vårdugnaden. Dette er kostnader vi heretter må budsjettere med.

   Årsmøtet gir sin tilslutning til at høyning av kontingenten til kr 500,- for Tunet Vel tas opp på årsmøte 2026.

   5. Dugnad - Feiing og bortkjøring og deponi av masser - forslag fra styret
   Saken ble behandlet på styremøte 23.04.25
   Restriksjoner fra Trondheim kommune ifm å kjøre bort sand gjør at styret har jobbet litt med muligheter for å ivareta dette.
   Vi har sjekket med Ringvegen Borettslag om bistand til denne tjenesten, men de har ikke kapasitet. Trondheim Renholdsverk, hageavfallsmottaket tar imot masser og der koster det kr 0,50 pr kg. Skal vi levere massene her, vil det medføre mye dugnad med raking av plener og kosting. I tillegg trenger vi henger for å kjøre bort massene.

   Vi har mottatt tilbud fra *Heimdal Vaktmesterservice AS* på feiing og bortkjøring og deponi av masser. Pris på fullverdig feiing av asfaltert vei og rundkjøring i tunet, kost og oppsug.
   Inkludert bortkjøring og deponi av masser: 10.650,00 eks mva.
   I tillegg ønsker de at alle har feid frem på privat område først, og at alle biler er flyttet.

   Begrunnelse:
   Styret i Tunet Vel ser at dette er en fellesutgift som vi må ta ansvar for og muligens en tjeneste som vi må være forberedt på å kjøpe.
   Totalt vil dette i år koste kr 13.312,50 som kan løses ved egenandel eller dekning av Tunet Vel eller en kombinasjon av egenandel og dekning.
   En del beboere har allerede signalisert at de ønsker å betale egenandel. Dette er kostnader vi heretter må budsjettere med.

Årsmøtet gir sin tilslutning til at det budsjetteres med kr 13.000,- til feiing, bortkjøring og deponi av masser og at styret gis fullmakt til å bestille denne tjenesten fra Heimdal Vaktmesterservice AS. Budsjettposten spares dersom vi får utført denne jobben under dugnaden.

6. Regnskap 2024

Kasserer informerte om regnskapet for 2024.

Regnskapet ble fremlagt revidert og funnet i orden av revisor. Regnskapet ble tatt til orientering.

7. Budsjett 2025

Budsjettforslaget for 2025 ble gjennomgått.

Budsjettforslaget med de endringer som kom frem under årsmøtet ble enstemmig godkjent. Nytt ajourført budsjettforslag sendes ut sammen med protokoll fra årsmøtet.

8. Valg

Ordstyrer orienterte om at vi ikke har hatt egen valgkomite den siste tiden, og av den grunn tar det sittende styret gjenvalg. Årsmøtet bes om å velge ny valgkomite.

Forslaget slik det ble orientert om ble enstemmig valgt.

Styret i Tunet Velforening – Valgt på årsmøte 23.04.2025

Leder	Cath J Ramfjord – 5B	cathjane@online.no – 95024955
Kasserer	Ove Mjønes – 5C	omjoenes@online.no - 90644840
Styremedlem	Birger Meese – 9 A	birgermeese@gmail.com - 95072681
Styremedlem	Gulbin Kara – 1B	gulbin-86@hotmail.com – 94388757
Styremedlem	Songul Kara – 1 C	armina_yayan06@live.no - 99292494

Revisorer:
Jan Terje Hammer og Ann Sissel Meese

Valgkomite:
Gulbin Kara og Anton Ramfjord

9. Eventuelt/Orienteringssaker

Dugnader
Vårdugnad er planlagt 13.05.2025. Egen informasjon vil bli sendt ut.

Plenklipping fellesarealet – Klippeliste
Liste for plenklipping av fellesarealet vil bli sendt ut som tidligere.

Kostebil fra Trondheim kommune
Trondheim kommune vil som tidligere ivareta kosting av gata med kostebil i uke 23.

Asfalthull i gata og kumlokk som trenger ettersyn
Ove har vært i kontakt med Trondheim kommune angående reparasjon av asfalthull og kumlokk. Avventer tilbakemelding.

Sand i sandkassa på lekeplassen
I år skal det skiftes sand i sandkassa. Alle som har behov for sand kan benytte anledningen nå ifm tømming av sandkassa. Dette må gjøres før vi anskaffer ny sand.

«Boden» ved parkeringen til Kolstadtunet
Boden trenger litt vedlikehold og maling. Styret satser på å få gjort dette så fort som mulig, samtidig som vi sjekker evt vedlikehold på eksisterende lekeapparater.

Brøyting og snørydding
Styret arbeider videre med forespørsel om bistand til brøyting og snørydding.

«Bli kjent fest» - Sommerarrangement i juni
Styret sjekker stemningen for et sommerarrangement. Vi avtaler en dato og sender ut invitasjon med svarfrist. Saken følges opp.

Etter kaffe og kaker, ønsket ordstyrer og leder alle vel hjem og takket for oppmøte.

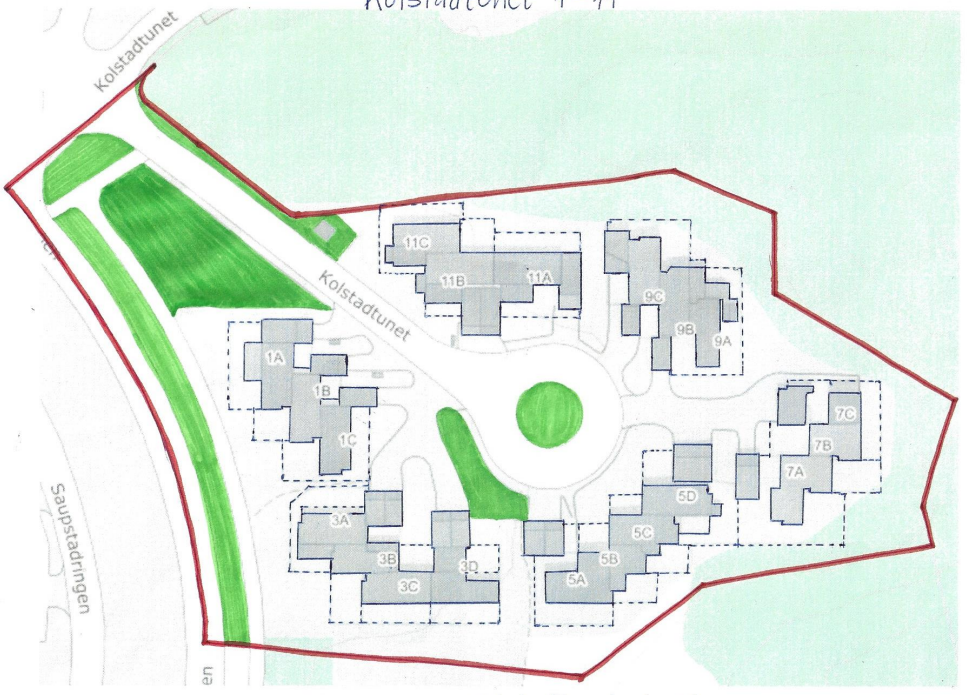
Møtet ble hevet kl 1925
Cath J Ramfjord (referent)

Trondheim, 26.04.2025

Ann-Sissel Meese
Ann Sissel Meese

Anton Ramfjord
Anton Ramfjord

Kolstadtunet 1-11



— Eiendomsgrense Kolstadtunet 1-11
---- Eiendomsgrense for hvert hus
— Fellesareal som skal klippes

Årsberetning for Tunet Vel 2024

Året 2024 har vært et år med normal aktivitet for styret i Tunet Vel.
Vi har gjennomført styremøter ved behov. Det har ikke vært henvendelser til styret om problemer og utfordringer for huseierne.
Også i år har det vært endringer med flytting til og fra Tunet (7A og 11C).

Styret har bestått av:

Formann:	Cath J Ramfjord – 5B
Styremedl/kasserer:	Ove Mjønes - 5C
Styremedlem:	Gulbin Kara – 1B
Styremedlem:	Songul Kara – 1C
Styremedlem:	Birger Meese – 9A

Kontingent
Styret har vedtatt at betaling av kontingent skal betales innen februar hvert år.
Alle er ajour med kontingent for 2024.

Plenklipping - Fellesarealet
Plenklipping er utført i henhold til klippeliste.

Dugnader
Vi har gjennomført både vår- og høst-dugnad.
Begge dugnadene ble gjennomført med stort oppmøte, selv om det var dårlig vær. Det ble gjort en kjempeinnsats med kosting og raking over hele fellesarealet. Grusen ble lagt inn til fortauet for opptak av kommunens feiebil. Noe ble fordelt i beholdere for felles bruk og resten av grus/strøsand kunne benyttes til eget bruk.

Bøtte for snus og sneiper
Det er anskaffet en bøtte for snus og sneiper ved postkassestativet. Foreløpig ser det ut til å fungere.

Klipping av fotballbanen
Også i år har Inge, Ove, Toei, Neung og Cath lagt ned en stor jobb for å rydde fotballbanen og klippet gress. Uten dette arbeidet har hele området vokst igjen med gress og kratt.
Selv om det er *Ringvegen Borettslag* som eier området, synes vi det gir bedre utsikt og trivsel for oss i husene som vender mot fotballbanen.

Sand i sandkassa på lekeplassen
Sand i sandkassa ble ikke skiftet ut som avtalt og planlagt. Dette må følges opp på vårens dugnad.

Vimpel til flaggstanga i rundingen
Vi har bare mottatt gode ord etter at vi anskaffet vimpel til flaggstanga vår. Litt koselig med positive tilbakemeldinger.

Tunfest og fellesarrangement
Det ble dessverre ikke avholdt tunfest i år, selv om det sto på budsjettet.
Her må styret være flinkere til å planlegge.

Vi har hatt noen impulsive tiltak med steking av vaffel og kaffe i «Rundingen».
Dette har vært på dagtid, og blitt kosestund for de eldste i tunet.

Brøyting og snørydding
Siste årsmøte ga styret tillatelse til å kontakte firma for snørydding ved ekstra store snømengder. Vi har gjort noen henvendelser for å sjekke mulighetene, men pga lite snø i vinter, har dette ikke vært aktuelt så langt. Saken følges opp.

Takk til Ståle Berg som også i år, på frivillig basis, har hjulpet til med brøyting.

Sluttord
Vi takker for godt samarbeid og håper dere som beboere tar kontakt med styret dersom noe er uklart. Samtidig ønsker vi nye naboer velkommen til tunet.

Til slutt vil vi takk for god innsats ifm dugnadene våre og alle bidrag til at vi får et trivelig tun og område å bo i også fremover.

Med hilsen
Styret i Tunet Vel

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.

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 42-0013/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kolstadtunet 7C 7098 SAUPSTAD

Betegnelse: Gnr 194, bnr 140 (ideell andel 1/1) / Gnr 194, bnr 94 (ideell andel 1/22) 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