

Velkommen til

Nina Griegs veg 8, 7046 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nina Griegs veg 8
7046 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 590 000,-
Omkostninger	kr	165 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 755 840,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1963
BRA/BRA-i	141 / 141 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
Eiendomsmegler1 v/ Frank Robert Bae har gleden av å presentere en flott vertikaldelt tomannsbolig beliggende på Strindheim.

Boligens areal er på 141 kvm og strekker seg over tre plan, og her får du en funksjonell og gjennomtenkt planløsning. Hovedetasjen fremstår moderne og tiltalende, med nytt 1-stavs gulv, nymalte overflater og et stilrent kjøkken fra 2024 med integrerte hvitevarer fra Siemens. Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue gir et luftig og sosialt rom på ca. 32,5 m², og med store vindusflater bidrar dette til en lett og luftig atmosfære. Herfra er det også utgang til en solrik balkong på ca. 7,5 m² med plass til sittegruppe og grill. I 1. etasje finner du boligens tre soverom, hvor to av disse er tilknyttet eget walk-in closet. Her finner du også hovedbadet som ble renovert i 2010, et separat toalettrom, romslig hall med ny og elegant trapp, samt en innbydende entré som ble oppusset i 2025. I kjelleren er det en romslig gang og bod, i tillegg til et bad på 6,5 kvm, separat vaskerom og rom innredet som kjellerstue på hele 18 kvm. Det gjøres oppmerksom på at de tre sistnevnte rom ikke er omsøkt og godkjent hos kommunen (se punkt "andre relevante opplysninger").

Boligen har totalt tre soverom, hvor to av soverommene har tilknyttet walk-in garderobe med god oppbevaringsplass. Ute finner du en trivelig hage med plen og beplantning, samt plass til både sittegruppe og lekeområde. Eiendommen har også egen frittstående garasje med bod, og gode parkeringsmuligheter på gårdsplassen.

Kvaliteter verdt å trekke frem:
- Meget fin beliggenhet på Strindheim/Bromstad
- Etablert skjult elektrisk anlegg i større del av boligen
- Satt opp nye sikkontakter, lamper m.m.
- Varmepumpe og peis
- Romslige og solrike uteplasser med altan og hage
- Egen garasje med lagringsplass til div. fritidsutstyr og oppstillingsplass foran garasjeporten/egen tomt
- Sentralt og barnevennlig boområde med lite trafikk i gata, samt nærhet til de fleste servicetilbud og kort vei til byen

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Nina Griegs veg 8, 7046 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 13, Bnr. 48, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 590 000,-
Omkostninger	kr	165 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 755 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 774 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 164 750,-

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

Sum omkostninger kr 165 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 2 158,- for august 2025. Det er 12 terminer pr år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Areal
BRA - i: 141 m²
BRA totalt: 141 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom
3

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 527 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1963 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller - 47 m2: Gang m/trapp, bod (brukes som kjellerstue, tilfredstiller ikke krav til rømning og er ikke omsøkt, se andre relevante opplysninger), bad, vaskerom og bod.
1. etasje - 52 m2: Entré, gang m/trapp, tre soverom, bad og toalett.
2. etasje - 42 m2: Stue m/trapp og kjøkken.

Standard
Gang m/trapp (ca. 7,5 m2):
Støpt gulv med laminat. Malt panel og malte murflater på vegger. Malt panel i tak.
Sotluke.

Bod (brukes som kjellerstue, tilfredstiller ikke krav til rømning og er ikke omsøkt, se andre relevante opplysninger)(ca. 18 m2): Gulv med furubord. Vegger med panel. Himling med panel. Vedovn.

Bad (ca. 6,5 m2):
Støpt gulv med påstøp med varmekabler og flis. Vegger er murvegger kledd med membranplater og flis. Himling med folierte himlingsplater med downlights. Frittstående boblebadekar med blandebatteri og hånddusj. Vegghengt innredning/servantskap med profilerte fronter i fabrikkmalt utførelse og med helstøpt servantplate. Gulvmontert toalettskål. Mekanisk avtrekk via vifte ventil i ytterveggen.
Vaskerom (ca. 4 m2):

Støpt gulv med flis. En vegg med malt panel, øvrige vegger er malte murvegger. Tak med malt panel. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk via ventil i ytterveggen.
Vanninntak med vannmåler og hovedkran. Varmtvannsbereder.

Bod (ca. 7,5 m2):

Støpt gulv med ubehandlet murflate. En vegg med panel, øvrige vegger er ubehandlede murflater. Himling med panel.

Entré (ca. 4,5 m2):
Flis på gulv med gulvvarme. Malte overflater på vegger og i tak.
Garderobeskap.

Gang m/trapp (ca. 7 m2)
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Folierte/malte himlingsplater i tak.

Soverom 1 (ca. 8,5 m2)
Laminat på gulv. Panel på vegger. Folierte/malte himlingsplater i tak.

Soverom 2 (ca. 11 m2):
Laminat på gulv. Malte overflater på vegger og i tak.
Åpen garderobeløsning.

Soverom 3 (ca. 8,5 m2):
Malt tregulv, malte overflater på vegger og i tak.

Bad (ca. 4,5 m2):
Gulv med påstøp med gulvvarme og flis. Vegger er kledd med membranplater og flis. Himling med folierte himlingsplater med downlights. Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med dusjvegg med skyvedør på gulvskinne. Speilskap, vegghengt høyskap og servantskap med slette fronter i laminat/finert utførelse og med helstøpt servantplate med to servanter. Mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i ventil i yttervegg.

Toalett (ca. 1 m2):
Flia på gulv. Vegger med malte overflater. Himling med malt overflate. Gulvmontert toalettskål. Naturlig avtrekk via ventil tilsluttet kanal over tak.

Omkledning/garderobe (ca. 2,4 m2)
Laminat på gulv. Panel på vegger og i tak.

Stue (ca. 32,5 m2):
Laminat på gulv. Malte overflater på vegger og i tak. Utgang til altan.
Luft til luft varmepumpe.

Kjøkken (ca. 9,5 m2):
Vegger med malte overflater. Glassplater over koke og oppvasksone. Himling med malt overflate.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Integrert komfyr, mikro, vinskap og kjøle/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Det er etablert sensor ("lekkasjevakt") tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen til oppvaskmaskinen automatisk hvis det oppstår lekkasjer. Benkeplater i steinmateriale med nedfelt induksjonstopp med integrert avtrekkshette og nedfelt/underlimt oppvaskkum. Det er etablert "komfyrvakt" over kokesonen.

Beliggenhet
Nina Griegs veg 8 ligger i et attraktivt og barnevennlig boområde på Strindheim, med nærhet til skole og barnehager. Fra boligen er det kort vei til alt man trenger i hverdagen. På Valentinlystsenteret finner man blant annet daglivarebutikker, bakeri, bank, apotek , treningssenter, gatekjøkken og vinmonopol. I tillegg er det kort vei til Balders Hage senter med søndagsåpen butikk og kiosk. Kort avstand til Sirkus Shopping med stort utvalg av butikker og restauranter

For den turglade er det kort vei til Estenstadsmarka med sitt flotte helårs turterreng.

Adkomst
Kjør inn Persaunvegen fra Strindheim, ta av inn på Nina Griegs veg og følg veien frem til nummer 8. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Etasjeskillere og veggkonstruksjon er oppført i tre. Takkonstruksjon i tre som saltak over et lite råloft. Loft tilgjengelig via luke.

Utvendige fasader er med stående trekledning.
Vinduer med 2-lags isolerglass. Taket er tekket med profilerte plater. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

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

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

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er 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).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 31/05-1965 med kommentar om uferdig kjeller.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk, vedfyring og varmepumpe.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Gul F. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Selger kan fritt tegne eget abonnement.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2012-2024 er avsatt til nåværende tettbebyggelse og ukjent.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- r0126a Bromstad - Tyholtmo m.fl. (10.2.1955)

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som kan inkludere/berøre eiendommen.
5001 r20240028 Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av et nytt kvartal på Bromstad. Foreslått utbygging består av boligbebyggelse, forretning/tjenesteyting og parkering i kjeller og delvis i første etasje, inklusive tilhørende funksjoner som fellesareal og parkering. Utadrettet næringsvirksomhet foreslås på bakkeplan mot Kong Øystein veg. Byggestøy og -støv må påregnes under byggeperioden. Konfr. megler ved spørsmål.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 230 145,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 920 581,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Marius Sandvik og Mariell Karlsen Nerdal

Heftelser og servitutter
Eiendommens heftelser:
1963/304151-1/107 12.07.1963 ERKLÆRING/AVTALE
Refusjonsplikt til kommunen.

1965/306025-1/107 04.06.1965 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 13 BNR:
65
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt
delt bolig.

1966/12887-1/107 09.11.1966 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 13 BNR:
65
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt
delt bolig

Eiendommens Rettigheter:
1965/306025-2/107 04.06.1965 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 13 BNR: 65
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt
delt bolig.

1966/12887-2/107 09.11.1966 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 13 BNR: 65
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt
delt bolig.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
I kjeller er det etablert bad i tidligere matbod og vaskerommet er flyttet til trapperommet (avdelt med skillevegg). Tidligere "disponibelt" og vaskerom er slått sammen og innredet til kjellerstue. Det er ingen vesentlige endringer i 1. etasje. Det er kun endret adkomst til boden som i dag benyttes som garderoberom.

I forbindelse med oppgraderingen av 2. etasje er en bærevegg revet og erstattet med drager i loftsetasjen. Selger opplyser at arbeidet er utført av firma/fagfolk. Endringen av konstruksjonen er ikke byggemeldt/godkjent, men det er fremlagt dokumentasjon på beregning og dimensjonering av drageren, inkludert festemetoder.

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

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

Takstmannens krav til varige opphold:
Det er satt inn et litt større vindu i kjellerstuen som det nok er mulig å komme seg ut gjennom, men vinduet tilfredstiller ikke kravet som rømningsvindu.

Takstmannens kommentar til lovlighet:
Det finnes godkjente tegninger på garasjen, men boden på siden er tilbygget senere og som det ikke foreligger tegninger på. Tiltaket er i utgangspunktet fritatt fra søkeplikt, men kan kreve samtykke eller tillatelse fra nabo basert på plasseringen nær nabogrensen. Eventuell dokumentasjon på dette er ikke fremvist.

Meglers kommentar til areal:
Endringene i kjelleretasje samt endring fra bærevegg til drager i 2. etasje er søknadspliktige tiltak, men disse har ikke blitt omsøkt hos kommunen. Kjøper overtar ansvar og ev. konsekvenser knyttet til dette. Konfr. megler.

Det er tinglyst en erklæring om refusjonsplikt til Trondheim kommune. En refusjonsplikt innebærer at kommunen kan kreve at eiendommen skal betale sin andel av kostnadene dersom kommunen skulle foreta en oppgradering/utbygging/ombygging av veg, vann, avløp og ev. annen infrastruktur. Dette er ingen gjeld til kommune per d.d., men en fremtidig sikkerhet for kostnader som kan bli belastet eiendommen. Se for øvrig vedlagte tinglyste dokument.

Selger opplyser at taklamper over spisestuebord og klesoppheng i yttergang ikke følger handelen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 12 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.203,-
Fotograf kr. 3.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.000,-
Stylist (veiledning) kr. 1.800,-
Trykk av annonsemateriell kr. 1.800,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker

•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 25-09-2025 av Endre Kvistad i Obron Midt AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig - Radon
Innvendig - Pipe og ildsted
Innvendig - Innvendige trapper
Innvendig - Innvendige dører
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Tomteforhold - Terrengforhold
Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Kjeller - Bad - Ventilasjon
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon
Våtrom - Etasje 1 - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - Etasje 1 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Spesialrom - Etasje 1 - Toalettrom - Avtrekk
Kjøkken - Etasje 2 - Kjøkken - Avtrekk

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg

dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.
Utdrag fra selgers egnerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført: 2010. Firmanavn: Ukjent. Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier. Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Alt ble gjort etter forskriftene

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført: 2006. Firmanavn: Bekken. Beskrivelse av arbeidet: Faglært arbeid utført og fullført i 2006.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført: 2003. Firmanavn: Lillevik. Beskrivelse av arbeidet: Faglært arbeid utført i 2003.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Ble oppdaget skjeggkre ved overtakelse i 2024, dette ble utbedret og de er ikke sett etter siste behandling i starten av 2025. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført: 2025. Firmanavn: Pelias. Beskrivelse av arbeidet: 2 behandlinger, en på høsten 2024 og en siste på nyåret 2025.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført: 2024. Firmanavn: H Granbo VVS. Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling i forbindelse med nytt kjøkken som ble installert sent 2024, og ny vannsikring.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført: 2025. Firmanavn: ES Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Etablert skjult elektrisk anlegg i forbindelse med oppussing, med nye stikkontakter, lamper mm.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Tidligere eier bygget ut et bad i år 2000.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 29.05.24
- Planskisse
- Selgers egenerklæringsskjema datert 28.05.2024
- Energiattest
- Tinglyste erklæringer
- Reguleringsbestemmelser
- Byggetegninger datert 19.11.1962

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
Epost: frank.robert.bae@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim








CURATE


















SIEMENS
SIEMENS


























LET'S
LOVE
CREATE
LIVE
















WINMAU
VECTIS
BLADE 5
WE DON'T
BELIEVE IN
NATIONALITIES.
WE BELIEVE IN
PERSONALITIES.
NNO7




Coca-Cola








AEG
BOSCH







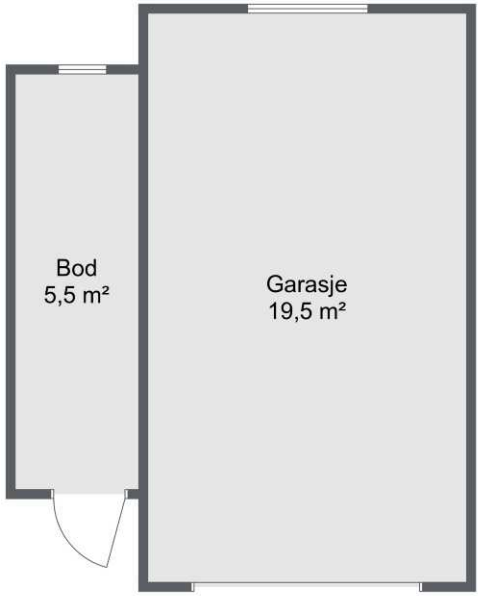


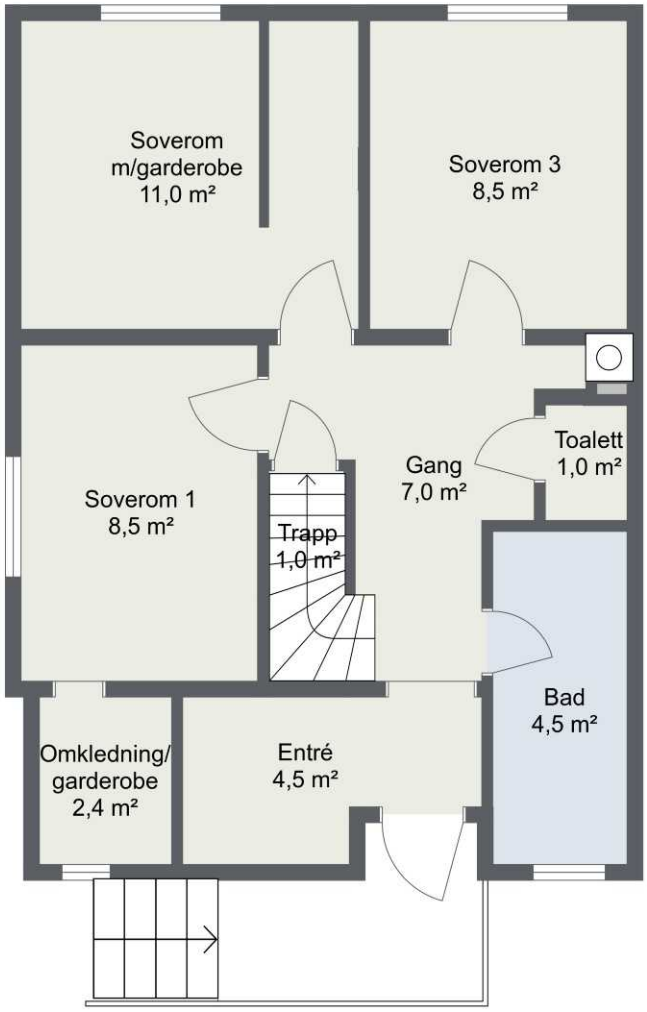




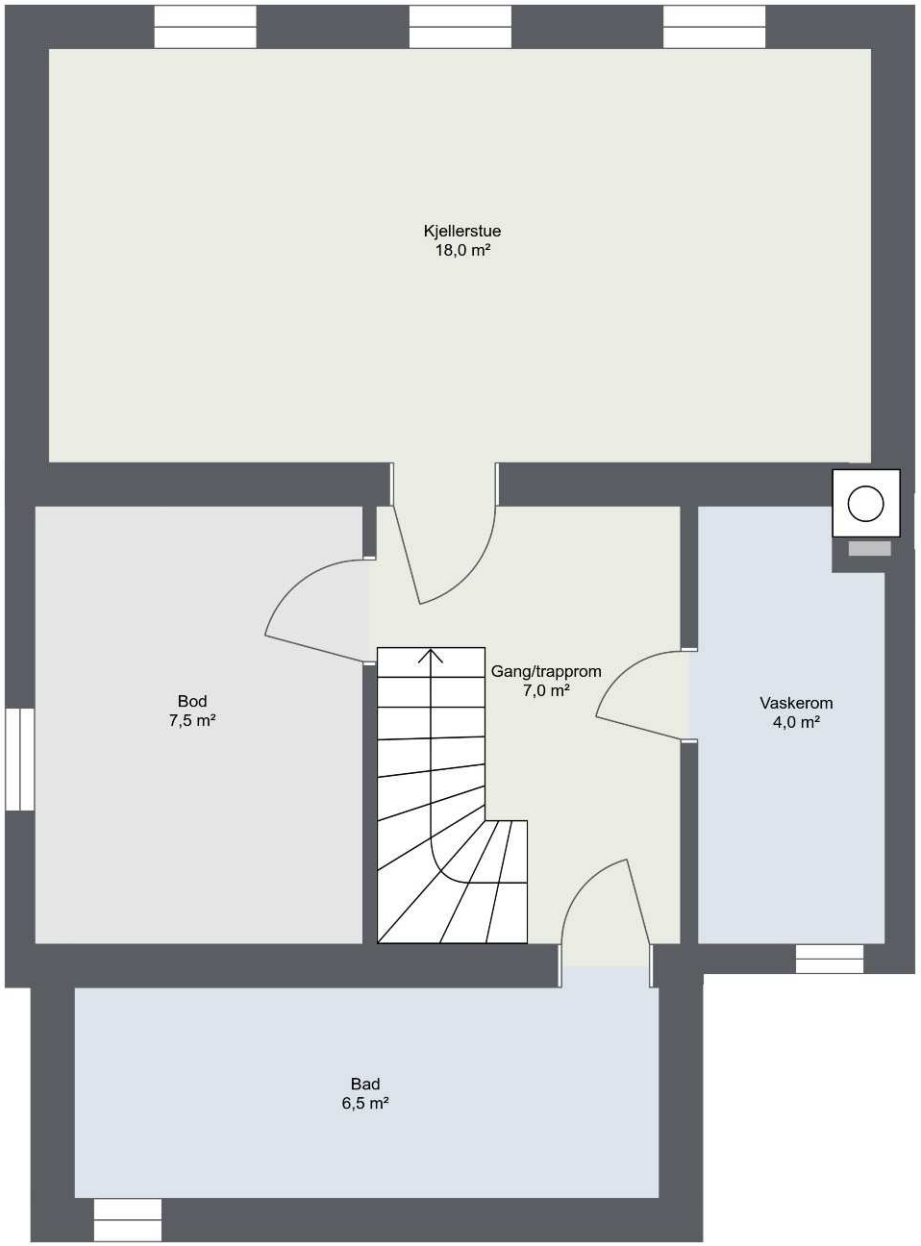


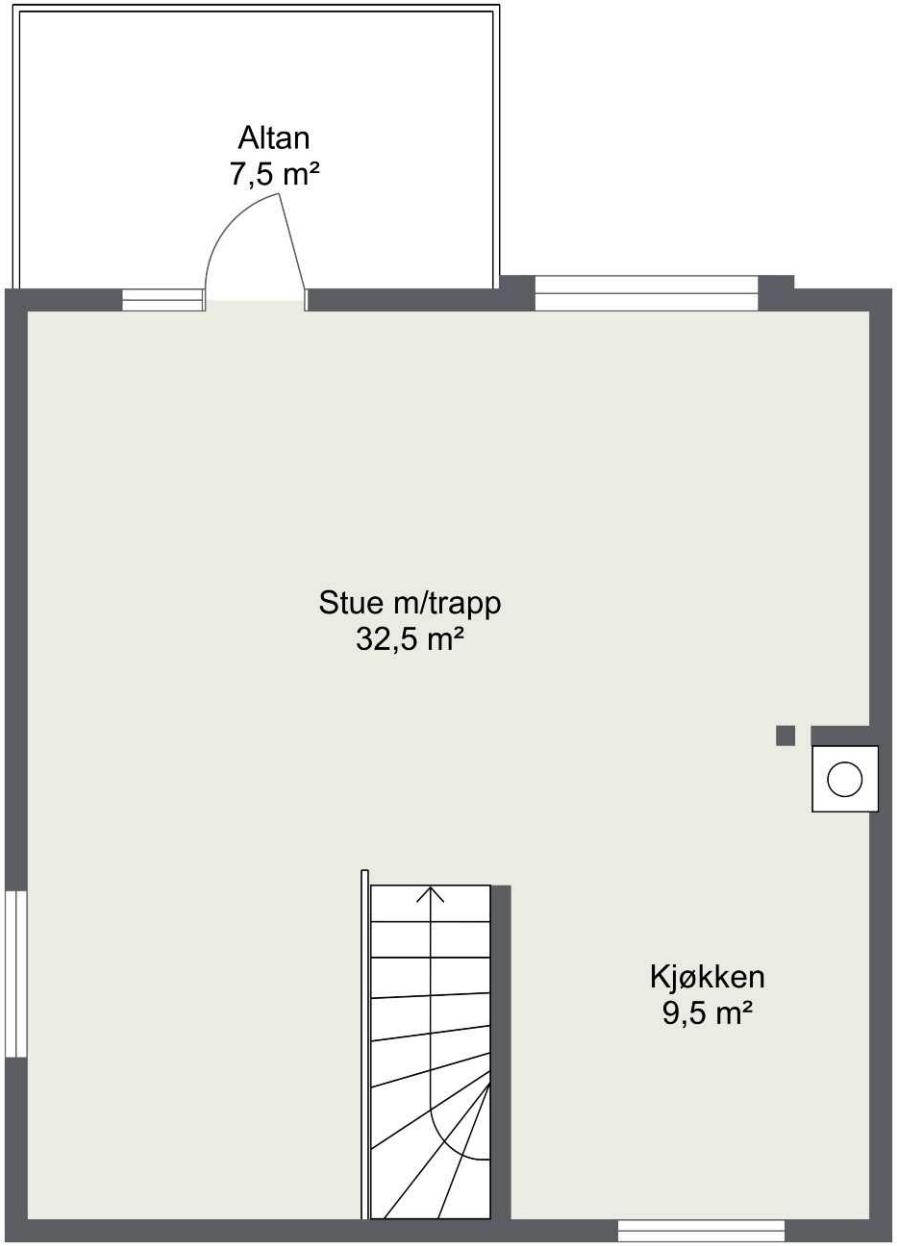




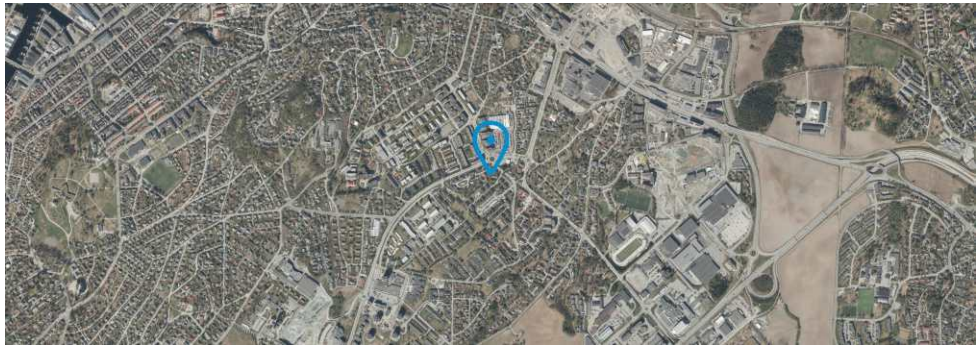


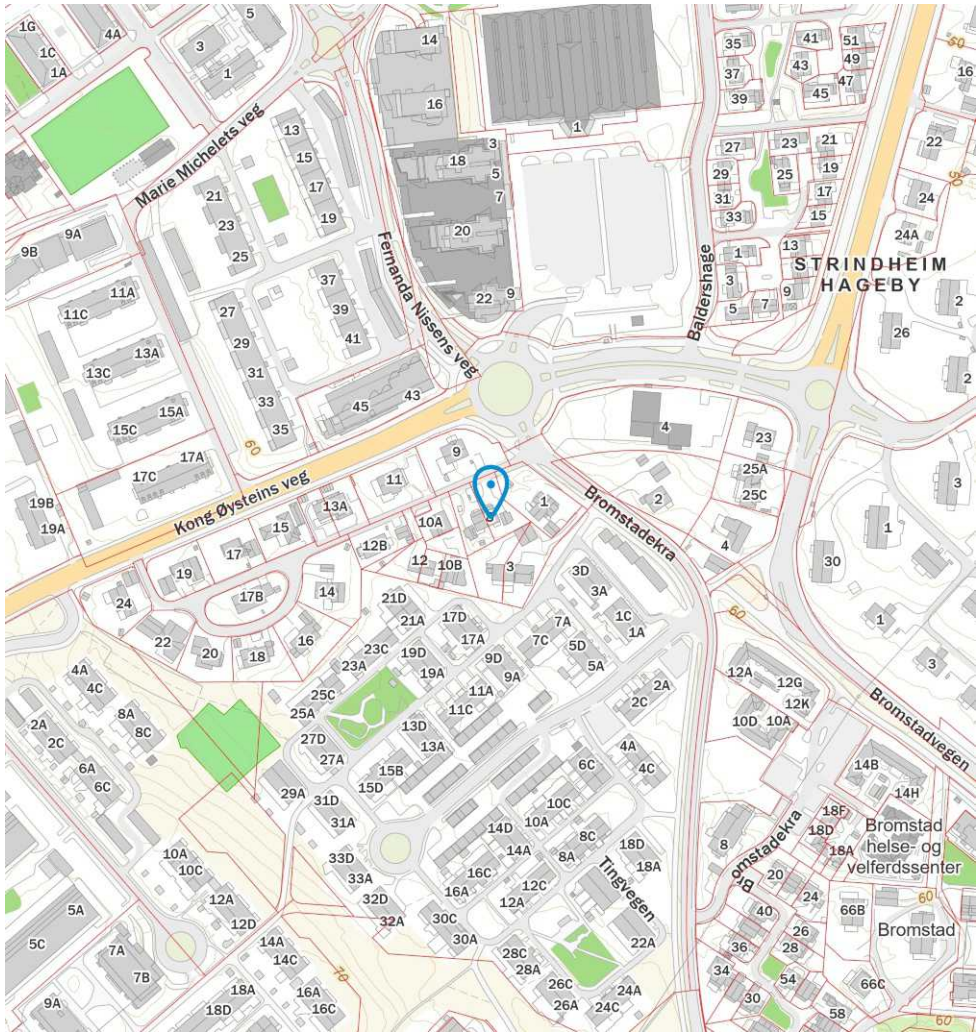
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





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

Tilstandsrapport

Nina Griegs veg 8 , 7046 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 13, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 25.09.2025 **Rapportdato:** 07.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1476 **Referansenummer:** FV2114

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Endre Kvistad

OBRON

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no
915 18 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Nina Griegs veg 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 48
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Beskrivelse av eiendommen

Del av vertikaldelt tomannsbolig. Boligen går over 3 etasjer; Kjellerplan, 1. etasje og 2. etasje. Grunnmur i lettklinkerblokker. Øvrige yttervegger/veggkonstruksjoner og etasjeskiller i tre. Takkonstruksjon som «saltak».

Nåværende eiere/selgere har det siste året utført flere oppgraderinger og moderniseringer innvendig i boligen. Dette omfatter:
2. etasje: Hele etasjen som inkludert nytt kjøkken.
1. etasje: Entré, gang med trapp, samt to soverom. I entréen er det lagt nytt gulv med gulvvarme.
Kjeller: Gang med trapp samt vegger og tak i vaskerommet.

Våtrommene ble oppgradert i 2010, tak og drenering er skiftet 2006/2003, da i regi av tidligere de eierne. Undertegnede utførte også befaring i mai 2024 og utarbeidet rapport på eiendommen, da de forrige eierne solgte.

Tomannsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er med stående trekledning.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med profilerte plater.

INNVENDIG Gå til side

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

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

VÅTROM Gå til side

Bad (1. etasje):
Gulv med påstøp med gulvvarme og flis. Vegger er kledd med membranplater og flis. Himling med folierte himlingsplater med downlights. Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med dusjvegg med skyvedør på gulvskinne. Speilskap, vegghengt høyskap og servantskap med slette fronter i laminat/finert utførelse og med helstøpt servantplate med to servanter. Mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i ventil i yttervegg.

Bad (kjeller):
Støpt gulv med påstøp med varmekabler og flis. Vegger er murvegger kledd med membranplater og flis. Himling med folierte himlingsplater med downlights. Frittstående boblebadekar med blandebatteri og hånddusj. Vegghengt innredning/servantskap med profilerte fronter i fabrikkmalt utførelse og med helstøpt servantplate. Gulvmontert toalettskål. Mekanisk avtrekk via vifte ventil i ytterveggen.

Vaskerom (kjeller):
Støpt gulv med flis. En vegg med panel, øvrige vegger er malte murvegger. Tak med malt panel. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk via ventil i ytterveggen.
Vanninntak med vannmåler og hovedkran. Varmtvannsbereder.

KJØKKEN Gå til side

Vegger med malte overflater. Glassplater over koke og oppvasksone. Himling med malt overflate.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Integrert komfyr, mikro, vinskap og kjøle/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Det er etablert sensor ("lekkasjevakt") tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen til oppvaskmaskinen automatisk hvis det oppstår lekkasjer. Benkeplater i steinmateriale med medfelt induksjonstopp med intgrert avtrekkshette og nedfelt/underlimt oppvaskkum. Det er etablert "komfyrvakt"over kokesonen.

SPESIALROM Gå til side

Toalett:
Flia på gulv. Vegger med malte overflater. Himling med malt overflate. Gulvmontert toalettskål. Naturlig avtrekk via ventil tilsluttet kanal over tak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

I kjeller er det etablert bad i tidligere matbod og vaskerommet er flyttet til trapperommet (avdelt med skillevegg). Tidligere "disponibelt" og vaskerom er slått sammen og innredet til kjellerstue.
Det er Ingen vesentlige endringer i 1. etasje. Det kun endret adkomst til boden som i dag benyttes som garderoberom.

I forbindelse med oppgraderingen av 2. etasje er en bærevegg revet og erstattet med drager i loftsetasjen. Selger opplyser at arbeidet er utført av firma/fagfolk. Endringen av konstruksjonen er ikke byggemeldt/godkjent, men det er fremlagt dokumentasjon på beregning og dimensjonering av drageren, inkludert festemetoder.

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

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

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det finnes godkjente tegninger på garasjen, men boden på siden er tilbygget senere og som det ikke foreligger tegninger på.

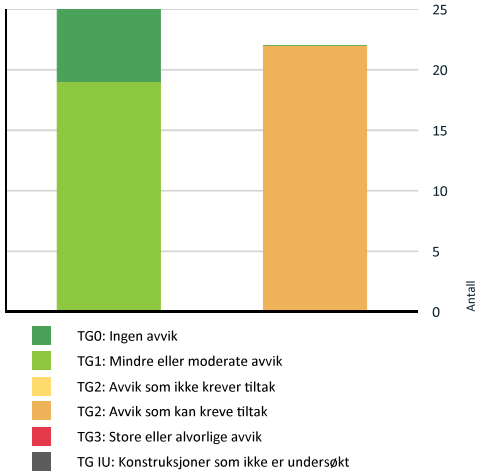
Tiltaket er i utgangspunktet fritatt fra søkeplikt, men kan kreve samtykke eller tillatelse fra nabo basert på plasseringen nær nabogrensen. Eventuell dokumentasjon på dette er ikke fremvist.

Nina Griegs veg 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 48
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik det fremsto på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder.

Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Utvendig > Vinduer Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Innvendig > Radon Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Profilerte stålpanner med steingranulat (Decra el. lign.) på opplekting over undertak av papp.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og takbeslag generelt i folie-/plastbelagt stål. Nye renner/nedløp og takbeslag i forbindelse med ny taktekking.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vanlig byggemåte for yttervegger på den tiden var bindingsverskonstruksjon i tre, isolert med 10 cm. mineralull og vindtett tettesjikt med papp eller asfaltimpregnerte porøs plater før ytterkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen er fra byggeåret og er vedlikehold i senere år. Det anføres at det er del oppsprekkinger med tilløp til råteskader i endeved og skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tid for vedlikehold eventuelt utskifting av kledning nermer seg- Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør gjennomføres tiltak for å bedre luftingen i nedre kant mot grunnmur.

Manglende luftespalte kan medføre økt risiko for kondens/fuktskader. Imidlertid ble det under befaringen ikke påvist tegn til skader/svekkelser på kledningen på grunn av dette, men full visshet for tilstand på konstruksjon fordrer åpning av konstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Med på isolering etter datidens standard, må man også ta i betraktning at det kan være rasjonelt å tilnærme seg dagens energikrav. Da må man også legge til grunn etterisolering av boligen. I den sammenhengen vil det også være naturlig med full utskifting av kledningen, etablere ny vindtetting m.m.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åpen sperrekonstruksjon over åpent "kryploft" som er isolert med mineralull ned mot underliggende boligrom.
Det er tilkomst via luke med skyvestige. Deler av loftet har gangbart gulv.

Det er ikke utført tiltak etter byggeåret og loftet har begrenset isolasjon, da det er isolert etter datidens standard. Loftet er godt egnet for fremtidig etterisolering.

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

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Nina Griegs veg 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 48
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Ingen tiltak nødvendig da avviket ikke har medført skader eller symptomer på skader. En bør likevel tidvis overvåke loftet, ev. vurdere å bedre ventileringen som forbyggende tiltak.

TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdører i tre og med 2-lags glass. Vinduene er fra 1980-tallet, men det er også noen nyere vinduer i kjellerstuen (2012). Glass i fastvinduet i stuen er skiftet for ca. 5-6 år siden. Det er også enkelte koblede vinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt på grunnlag av gjennomgående høy alder på vinduene, særlig med tanke på lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid på glassene (fare for punktering). Det ble ikke observert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage da det avhenger av lysforholdene (ofte best synlig i direkte sollys).

Som generell orientering har lukkemekanismer, pakninger og isolerglass normalt kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmer og rammer. Punktering av isolerglass kan oppstå etter 15–20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å forbygge videre utvikling må det påregnes omfattende vedlikehold.
Vinduer og balkongdører er i en alder/tilstand som tilsier at utskifting nok kan være mer rasjonelt enn omfattende vedlikehold (en kan forlenge levetiden med vedlikehold, men moderne vinduer har også vesentlig bedre varmeisolerende egenskaper enn eldre vinduer)







TG 1 Dører

Ytterdør i hardtre (Teak el. lign). Døren er skiftet etter byggeåret, men ikke kjent når.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter. Altanen er etablert etter byggeåret, men før 1992.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er i hht. krav da bygningsdelen var ny. Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,9 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik fra dagens krav til rekkverk).

Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en detaljert rombeskrivelse som medfølger i salgsoppgaven.

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

Nåværende eiere/selgere har det siste året utført flere oppgraderinger og moderniseringer innvendig i boligen. Dette omfatter:
- Hele 2. etasje, inkludert nytt kjøkken.
- I kjeller: gang med trapp samt vegger og tak i vaskerommet.
- I 1. etasje: entré, gang med trapp samt to soverom.
- I entréen er det i tillegg lagt nytt gulv med gulvvarme.

Normal og forventet elde- og bruksslitasje er lagt til grunn (også for TG1). Det kan derfor være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, som hull etter innfestinger o.l., uten at dette nødvendigvis innebærer et vesentlig avvik (TG2).

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet i kjeller/sokkelplan er støpt dekke/plate på mark. Etasjeskiller er i trekonstruksjon.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: Kjellerstue og gang i kjeller, gang og soverom 2 i 1. etasje og stue/kjøkken i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er en eldre bygning med bjelkelag og trekonstruksjoner som ikke er dimensjonert eller utført på samme måte som i nyere bygg. Dette medfører naturlig nok en del skjevheter i gulvene. Skjevhetene er imidlertid ikke vurdert til å være vesentlig utover det som er forventet ut fra byggets alder og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret oppført i teglstein. Vedovner både i kjellerstuen og gangen i 1. et. Eldre vedovn i 1. etasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Piperehabilitering innebærer installasjon av et nytt innvendig røykløp i det eksisterende pipeløpet. Per dags dato foreligger det verken pålegg om tiltak eller fyringsforbud, men vær oppmerksom på at dette kan endre seg i fremtiden. Vær også obs på at det i fremtiden kan komme fyringsforbud for eldre vedovner/peiser (ovner produsert/installert fra før 1998).

Det utføres kun en visuell kontroll av de synlige delene av pipevanger og ildsteder. Dersom ytterligere informasjon og/eller nærmere undersøkelser ønskes, anbefales det å kontakte det lokale feiervesenet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygget har kjeller med murte vegger mot terreng. I kjellerstuen er yttervegger mot terreng innkledd innkledd med trekonstruksjoner mot murflater.

Hulltaking er foretatt og overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (overgang vegger/gulvpå frilagte murfalter) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.





TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre.

Trapp til 1. etasje er oppgradert i 2024/-25.

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

Det er montert håndløper på ene siden (på vegg). På andre siden er det etablert glassplater uten håndløper. Jfr. dagens krav skel det være håndløper på begge sider.

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

Kjøper/bruker(e) må selv vurdere behovet for tiltak. Det anbefales uansett å etablere forskriftsmessig rekkverk/håndlpøer for å ivareta sikkerheten, særlig med tanke på barn.

TG 2 Innvendige dører

Dører/karmer i tre med profilerte dørblader. De fleste dørene er i malt utførelse.

Merk at normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Det kan derfor forekomme synlig slitasje og mindre skader/avvik, uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm og/eller terskel bør justeres slik at de går friksjonsfritt. Det bemerkes at klimatiske forhold og årstidsvariasjoner kan medføre at dører tidvis tar i karmene. Dette gjelder særlig heltredører og forekommer oftest i eldre bygninger.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Rommet ble oppgradert/renovert rundt 2010 i regi av de tidligere eierne, som opplyser at det ble benyttet smøremembran på gulvet og membranplater på veggene.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Murvegger med membranplater og flis. Himling med folierte himlingsplater med downlights.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er støpt plate på mark og med påstøp med varmekabler og flis. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fall fra dør;, men flatt under badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Avviket har liten praktisk betydning dersom dusjing foregår i badekar. Det vurderes heller ikke å være risiko for overstrømming til tilstøtende rom, da eventuelt lekkasjevann vil renne til sluket.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring. Vegger i flg. tidligere eiere kledd med 40 mm membranplater før flis.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i sannsynlig alder, samt at det ikke ble avdekket symptomer på utilsiktet fukt (jf. post for hulltaking).

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

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år.

Tidligere eiere har opplyst at det ble benyttet smøremembran på gulvet og 40 mm membranplater på veggene. Utover disse opplysningene foreligger det ingen ytterligere dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det var heller ikke spesifikke krav til dokumentasjon av skjulte tettesjikt på tidspunktet rommet ble renovert.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Frittstående boblebadekar med blandebatteri og håndtusj. Vegghengt innredning/servantskap med profilerte fronter i fabrikkmalt utførelse og med helstøpt servantplate. Gulvmontert toalettskål.

KJELLER > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (mur/betong). Det ble i stedet utført overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist indikasjoner på unormale forhold. Rommet er ikke videre eksponert for bruksvann siden det benyttes badekar.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Rommet ble oppgradert/renovert rundt 2010 i regi av de tidligere eierne, som opplyser at det ble benyttet smøremembran på gulvet.

Våtrommet er vurdert og kontrollert med utgangspunkt i at det fungerer som vaskerom. Rommet er dermed ikke eksponert for bruksvann (dusjvann) på samme måte som et bad.

Selv om eksponeringsnivået er lavere enn i et bad, regnes et vaskerom også som et våtrom. Gulv og utsatte områder må tåle vannsøl og fukt, og skal derfor være utført med vanntett sjikt. Dette inkluderer hele gulvflaten. Gulvet skal ha tilstrekkelig fall mot sluk, slik at vannsøl og eventuell lekkasjevann ledes til sluket på en trygg måte.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegg mot gang er kledd med panel. Øvrige vegger er murvegger med malte overflater. Himling med malt panel.

Veggene er malt opp i 2024/-25.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er luke i gulvet, samt en bit av flis mangler ved dørtreskel. Generalt er flisene noe ujevnt lagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet er vaskerom og ikke videre eksponert for bruksvann. Det er oppkant mot døråpningen. og det er liten risiko for overrenning til tilstøtende rom.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor det ikke er mulig visuelt å påvise bruk av membran/slukmansjett (skjult av flislimet). Selger opplyser det er benyttet smøremebran på gulvet.

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

Smøremebran er er ikke ført opp på vegg. Bør være min 2,5 cm opp på vegg og kant under dørterskelen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er mur/betong på gulv og vegger slik at skaderisikoen er liten hvis det oppstår lekkasjer i rommet. Vaskerom vurderes som «våtrom» og skal ha tett gulv med tett overgang til vegger.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Nina Griegs veg 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 48
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin. Varmrvannsbereder. Vanninntak med hovedkrane og vannmåler.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon via ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (mur/betong). Det ble i stedet utført overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist indikasjoner på unormale forhold.

Det anføres også rommet er vaskerom, hvor overflater/tettesjik ikke er videre belastes med bruksvann som i våtrom der det dusjes rett på gulv og vegger.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Ifølge selger, ble rommet oppgradert/renovert i 2010.

Selger opplyser det er benytt smøremebran på gulvet og opp på membranplater på veggene.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger

ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Gulv med påstøp med gulvvarme og flis. Vegger er kledd med membranplater og flis. Himling med folierte himlingsplater med downlights.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er etasjeskille i tre og med påstøp med varmekabler og flis. Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er begrenset fall og tetting ved tørterskel. Det er litt råteskader i nedkant av dørlisten.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er dårlig fall (men ikke motfall) i dusjen, noe som kan medføre behov for svabring for å fjerne restvann etter dusjing. Dusjområdet er avgrenset med dusjvegg på lavtbyggende gulvskinne. Ved lekkasjer fra installasjoner utenfor selve dusjhjørnet kan det være fare for at lekkasjevann trenger ut under dørterskelen og påfører skader i tilstøtende rom. Det er riktignok ingen installasjoner utenfor dusjsonen som krever avrenning til sluk, men forskriftsmessig skal det uansett være fri avrenning til sluk fra hele gulvflaten i våtrom.

Det anbefales bedre tetting mot dørterskelen, og den skadede dørlisten bør skiftes ut. I tillegg bør det sikres fri avrenning til sluk fra hele gulvflaten.

Alternative tiltak kan også være å etablere lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket (ev. montering av dusjkabinett vil ikke endre TG).





ETASJE 1 > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tilstandsrapport

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor det ikke er mulig å påvise visuelt om membran/slukmansjett er benyttet, da dette er skjult av flislimet. Tidligere eiere har opplyst at det ble benyttet smøremembran på gulvet og membranplater på veggene. Utover disse opplysningene foreligger det ingen ytterligere dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det var heller ikke spesifikke krav til dokumentasjon av skjulte tettesjikt på tidspunktet rommet ble renovert.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i sannsynlig alder, samt at det ikke ble avdekket symptomer på utilsiktet fukt (jf. post for hulltaking).

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

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med dusjvegg med skyvedør på gulvskinne. Speilskap, vegghengt høyskap og servantskap med slette fronter i laminat/finert utførelse og med helstøpt servantplate med to servanter.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjon ble utført i vegg bak det som defineres som våt sone (rett bak eller i nærhet til området der det dusjes).



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Gulvet er etasjeskille i tre med laminat. Vegger med malte overflater. Glassplater over koke og oppvasksone. Himling med malt overflate. Kjøkkeninnredningen har slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Det er integrert komfyr, mikrobølgeovn, vinskap og kjøle-/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling og stengekran i oppvaskbenken. Det er etablert sensor ("lekkasjevakt") tilkoblet stengeventil som automatisk stenger vanntilførselen til oppvaskmaskinen ved lekkasje. Benkeplater i steinmateriale med nedfelt induksjonstopp med integrert avtrekkshette og nedfelt/underlimt oppvaskkum. Det er etablert "komfyrvakt" over kokesonen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via vifte innfelt i benk/platetopp med kullfilter (omluft).

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Generelt anbefales det mekanisk avtrekk som føres ut via kanal ut via ytterveggen til det fri, men omluft kan fungere godt forutsatt at filter skiftes el. rengjøres iht. produsentens anvisninger.

SPESIALROM

Nina Griegs veg 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 48
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulvet er etasjeskille i tre med flis. Vegger med malte overflater. Himling med malt overflate. Gulvmontert toalettskål.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk

Naturlig avtrekk via ventil i tak med kanal ut til det fri.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det var ikke krav om mekanisk avtakk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør med plastkappe. Vanninntak med hovedkran og vannmåler i vaskerommet.

Det er ikke kjent om det er utført større endringer/utskiftinger på skjulte rør/avløp etter byggeåret utover lokale utskiftinger/oppgraderinger i forbindelse med oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget. Tidligere eiere opplyste at alle arbeider knyttet til rør/sanitære installasjoner er utført av autorisert rørleggerfirma.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Synlige sluk, vannlåser og avløpsrør i plast (PVC) tilsluttet byggets originale soilrør.

Det er ikke kjent om det er utført større endringer/utskiftinger på skjulte rør/avløp etter byggeåret utover lokale utskiftinger/oppgraderinger i forbindelse med oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

Kun synlige avløp inne i selve boligen er besiktiget. Tidligere eiere opplyste at alle arbeider knyttet til rør/sanitære installasjoner er utført av autorisert rørleggerfirma.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe i 2. et.

Kontroll av tekniske installasjoner begrenser seg til det som er synlig og om installasjonen fungerer. Ønskes en mer omfattende kontroll av anlegget, kan slike kontroller kun utføres av personell som innehar spesialkompetanse og teknisk utstyr for kontroll av slike anlegg. Selv om man ikke opplever problemer eller har grunn til å tro at det er noe galt med varmepumpa, så er det anbefalt å gjennomføre service hvert andre år.

Årstall: 1924 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannbereder på 194 liter plassert i rom med sluk.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i kjeller.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ny innmat og oppgraderinger av el-anlegget ble utført i 2012 i regi av de tidligere eierne, men det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæringer for arbeidene.

   Mindre oppgraderinger ble utført i 2016, i regi av de tidligere eierne. Dokumentasjon finnes på boligmappa.no (Berg & Wigum AS).

   Nåværende eier har også fått utført flere oppgraderinger/tiltak på det elektriske anlegget i 2024/2025. Dokumentasjon finnes på boligmappa.no (ES Elektro AS).

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG2: Ut fra at det ikke er fremvist informasjon/dokumentasjon (samsvarserklæringer) for tiltak som er utført i regi av tidligere eiere, anbefales det alltid grundigere kontroll og vurdering av elektriske installasjoner som det ikke foreligger dokumentasjon på. Om det eventuelt er behov for tiltak utover å fremskaffe/få utarbeidet dokumentasjon og eventuelle utbedringskostnader kan ikke vi si noe om.

At det ikke er fremvist dokumentasjon/samsvarserklæringer på el-anlegget eller deler av el-anlegget, betyr nødvendigvis ikke at det er noe galt med el-anlegget eller at dokumentasjon/samsvarserklæringer ikke finnes.

Det er kun registrerte elektrovirksomheter har som har kompetanse og myndighet for å kunne gjennomføre fulstendig teknisk kontroll av elektriske anlegg og utstede dokumentasjon/samsvarserklæringer.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Nina Griegs veg 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 48
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent. Det ble ikke påvist forhold som indikerer svikt i grunn/fundamenteringen eller bevegelser i grunnen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Generelt består drenssystemet av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser og fuktsikring, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke kan kontrolleres visuelt. Man kan likevel få indikasjoner på funksjon gjennom kontroll og fuktsøk innvendig, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

Ifølge tidligere eiere ble drenering skiftet og ny fuktsikring etablert mot grunnmuren i 2003.

Jf. post Rom under terreng: Hulltaking er foretatt i utfôret/innkledd vegg i kjellerstuen uten å avdekke unormale forhold.

Eventuelt nærmere kontroll av drensrørene kan utføres med kamerakontroll dersom dette er mulig. Eventuelt vedlikehold kan da være høytrykksspyling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 2 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er stedvis terrengfall/synk i terreng inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jfr. post «rom under terreng»: Hulltaking/fuktsøk er foretatt i uten å påvise unormale forhold.

Konsekvens av terrengfall inn mot bygget avhenger også av tilflyte masser, type overflater, ev. hvordan overflatevann ledes bort. Dette er også forhold som også må ses i sammenheng med drenering og byggegrunn (ev. avvik beskrevet under post for "rom under terreng). Vær spesielt obs når det er frost og is/snø på bakken og etter store nedbørsmengder.

Ideelt sett bør terrenget anordnes slik at overflatevann ledes bort fra bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp. De forrige eierne opplyste at det ble lagt inn ny vann- og avløpsledning i forbindelse med at kommune skiftet vann- og avløpsnett i området.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

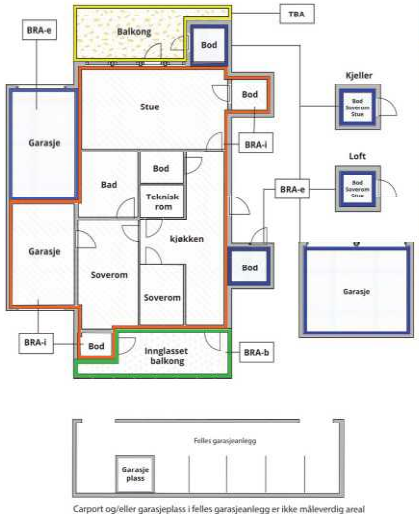
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Nina Griegs veg 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 48
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	47			47	
Etasje 1	52			52	
Etasje 2	42			42	
SUM	**141**				
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, kjellerstue, bad, vaskerom, bod		
Etasje 1	Entré, gang m/trapp, soverom, soverom 2 m/garderobe, soverom 3, omkledning/garderoberom, bad, toalettrom		
Etasje 2	Stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I kjeller er det etablert bad i tidligere matbod og vaskerommet er flyttet til trapperommet (avdelt med skillevegg). Tidligere "disponibelt" og vaskerom er slått sammen og innredet til kjellerstue.
Det er Ingen vesentlige endringer i 1. etasje. Det kun endret adkomst til boden som i dag benyttes som garderoberom.

I forbindelse med oppgraderingen av 2. etasje er en bærevegg revet og erstattet med drager i loftsetasjen. Selger opplyser at arbeidet er utført av firma/fagfolk. Endringen av konstruksjonen er ikke byggemeldt/godkjent, men det er fremlagt dokumentasjon på beregning og dimensjonering av drageren, inkludert festemetoder.

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

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Selger kan informere nærmere om tiltak og firma som har utført tiltak.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er satt inn et litt større vindu i kjellerstuen som det nok er mulig å komme seg ut gjennom, men vinduet tilfredstiller ikke kravet som rømningsvindu.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det finnes godkjente tegninger på garasjen, men boden på siden er tilbygget senere og som det ikke foreligger tegninger på.

Tiltaket er i utgangspunktet fritatt fra søkeplikt, men kan kreve samtykke eller tillatelse fra nabo basert på plasseringen nær nabogrensen. Eventuell dokumentasjon på dette er ikke fremvist.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	132	9
Garasje	0	25

Nina Griegs veg 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 48
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Endre Kvistad	Takstingeniør
	Mariell Karlsen Nerdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	13	48		0	527.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nina Griegs veg 8

Hjemmelshaver
Nerdal Mariell Karlsen, Sandvik Marius

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 150 000	2024

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår	Kommentar
1967	

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

Vedlikehold
Det er ikke utført større tiltak etter byggeåret. Det er behov for vedliehold.

Beskrivelse
Frittstående garasje med tilbygget bod. Støpte fundamenter/ringmur og støpt plate på mark (grusgulv i tilbygget bod). Vegger i tre med stående panel. Takkonstruksjon med W-takstoler og taktekking med profilerte plater.
Leddport i tre.

Også her preges kledningen av noe slitasje i nedkant. Ellers er fremstår garasjen normal god stand, men vedlikehold må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.09.2025		Innhentet		Nei
Plantegninger	11.09.2025		Innhentet		Nei
Fra Infoland	24.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mariell Karlsen Nerdal

Marius Sandvik

Boligen

Nina Griegs Veg 8
7046 Trondheim

5001-13/48/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: Ukjent
   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble gjort etter forskriftene

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006
   Firmanavn: Bekken
   Beskrivelse av arbeidet: Faglært arbeid utført og fullført i 2006.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003
   Firmanavn: Lillevik
   Beskrivelse av arbeidet: Faglært arbeid utført i 2003.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Ble oppdaget skjeggkre ved overtakelse i 2024, dette ble utbedret - og de er ikke sett etter siste behandling i starten av 2025.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Pelias
   Beskrivelse av arbeidet: 2 behandlinger, en på høsten 2024 og en siste på nyåret 2025.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: H Granbo VVS

   Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling ifm. nytt kjøkken som ble installert sent 2024, og ny vannsikring.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: ES Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Etablert skjult elektrisk anlegg ifm. oppussing, med nye stikkontakter, lamper mm.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tidligere eier bygget ut et bad i år 2000.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

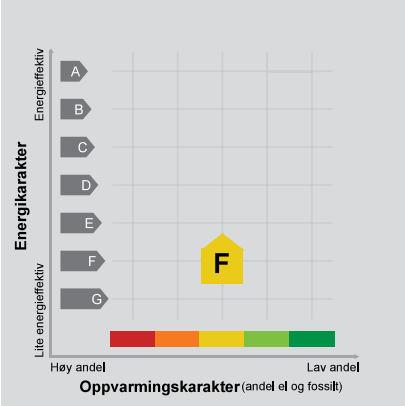
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Nina Griegs veg 8
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182185019
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174707
Dato	30.09.2025



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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg
- Slå el.apparater helt av
- 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:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	166
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftettethet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 1477/67

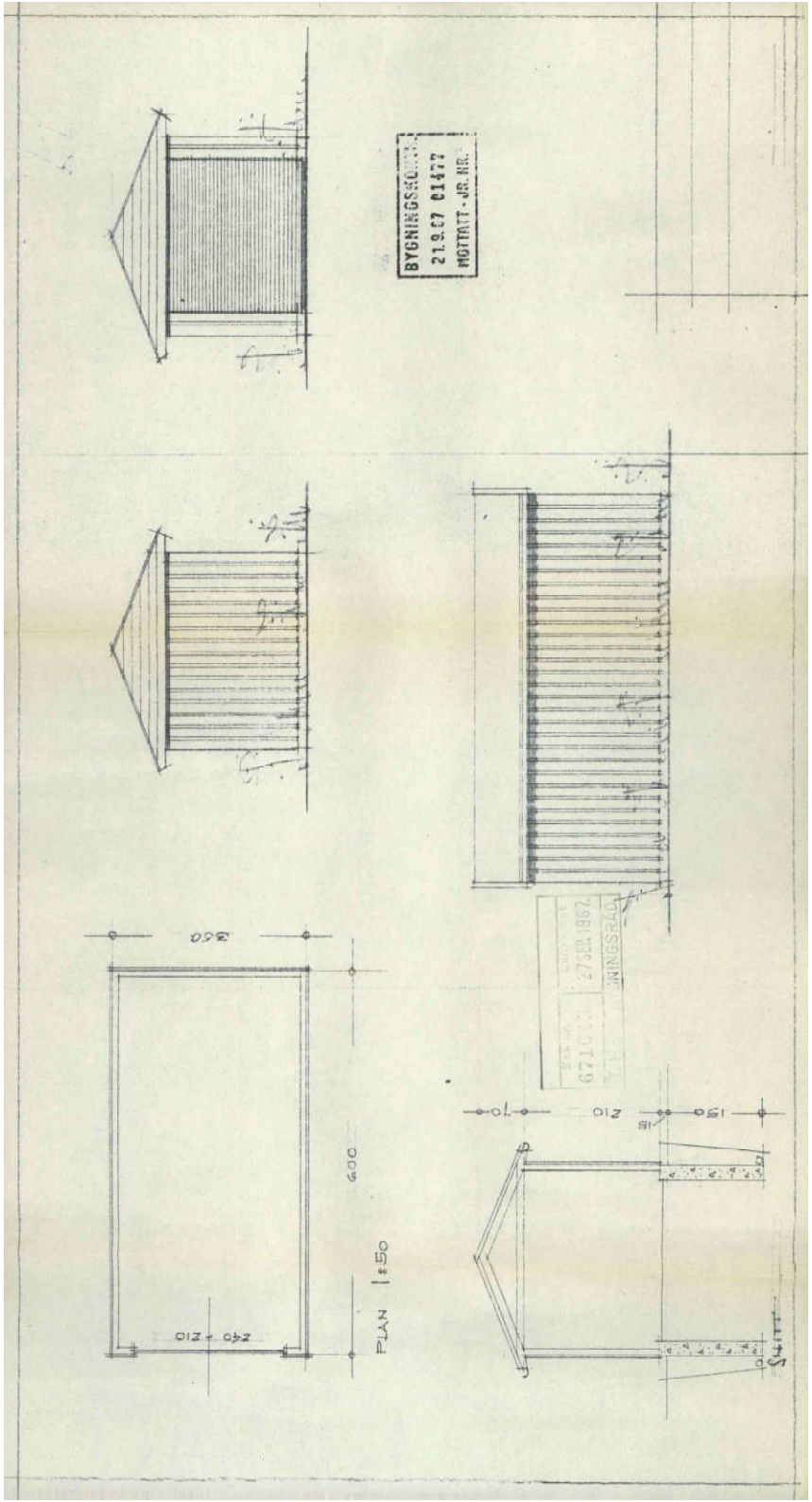
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr.
Matr.nr. NINA GRIEGS V. 8.		den 27.9.67.	67/1645

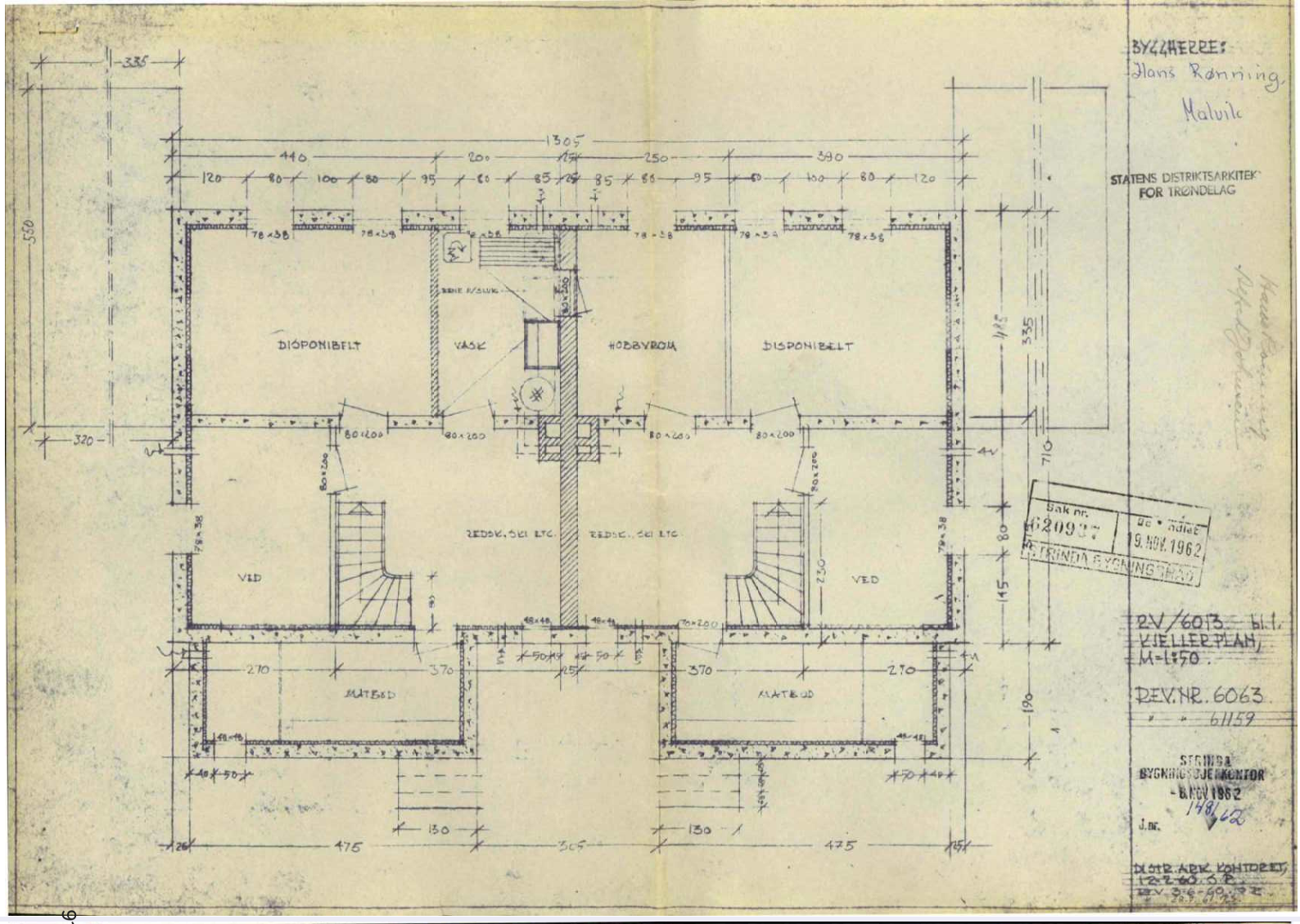
Byggemelding fra Alfred Johnsen på frittstående garasje på Nina Griegs veg nr. 8.

Vedtak:

Planene godkjennes.
Garasjen tillates plassert som vist med rødt på vedlagte kopi av situasjonskartet ogslik at den får min. 2 meters avstand fra våningshus.
Den skal innvendig i vegger og tak ha nrannherdig kledning av minst klasse B-15. Garasjen skal stikkes ut av oppmålingsvesenet.

8000-6-67 Sarheim Engros A/S





BYGGHERRE:
Hans Rønning
Malvik

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG

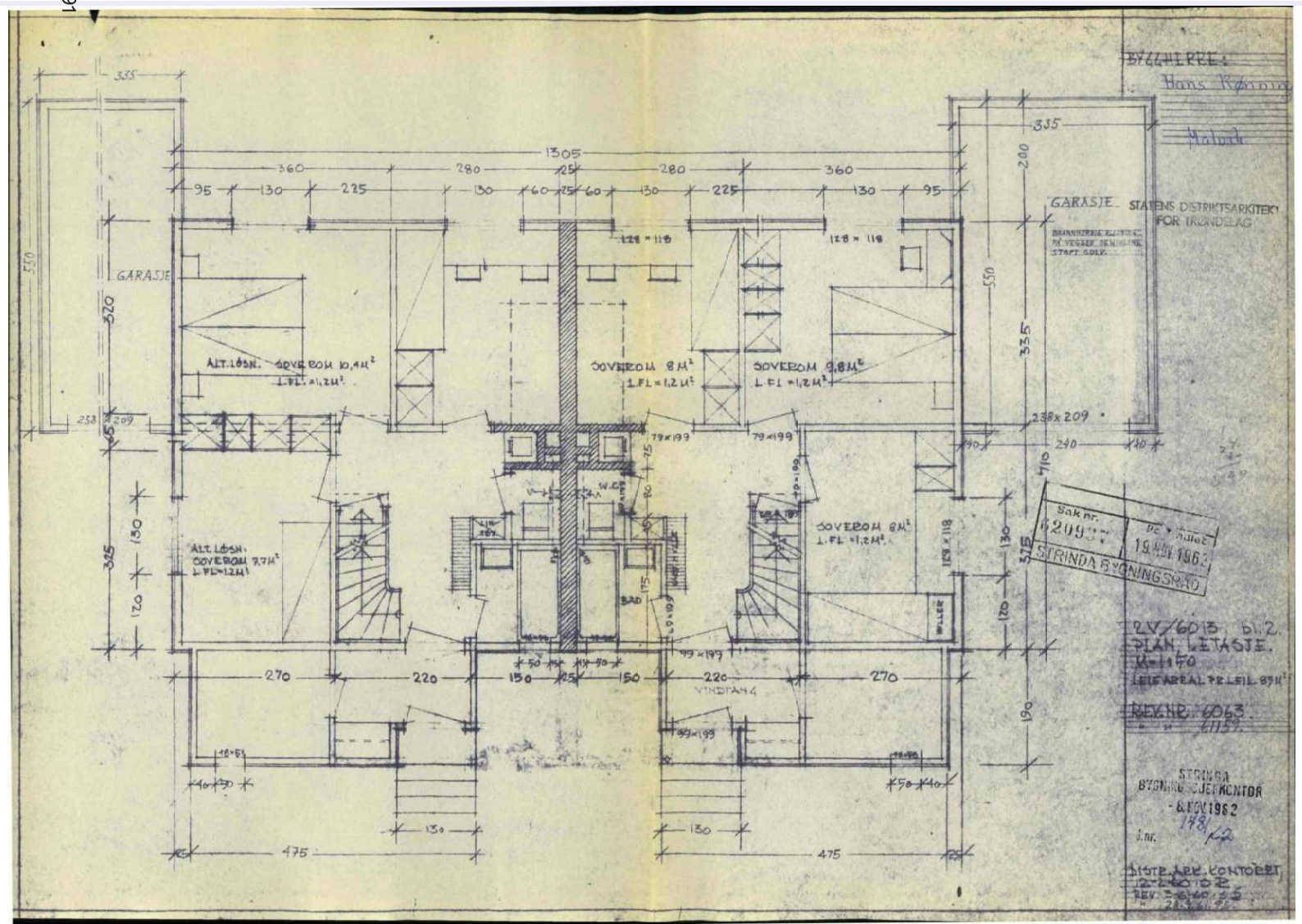
Sak nr. 6209 — Dato mottatt 19. NOV. 1962 — STRINDA BYGNINGSRÅD

RV/6013 bl.1.
VIELLERPLAN,
M=1:50.

REV.NR. 6063.
" " 61159

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
- 8 NOV 1962
J.nr. 148/62

DISTR.ARK.KONTORET
12-7-60 O.R.
REV. 3-6-60 O.R.



BYGGHERRE:
Hans Rønning
Malvik

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG

Sak nr. 6209 — Dato mottatt 19. NOV. 1962 — STRINDA BYGNINGSRÅD

RV/6013 bl.2.
PLAN, 1.ETASJE.
M=1:50
LEIEAREAL 72 LEIL. 85 M²

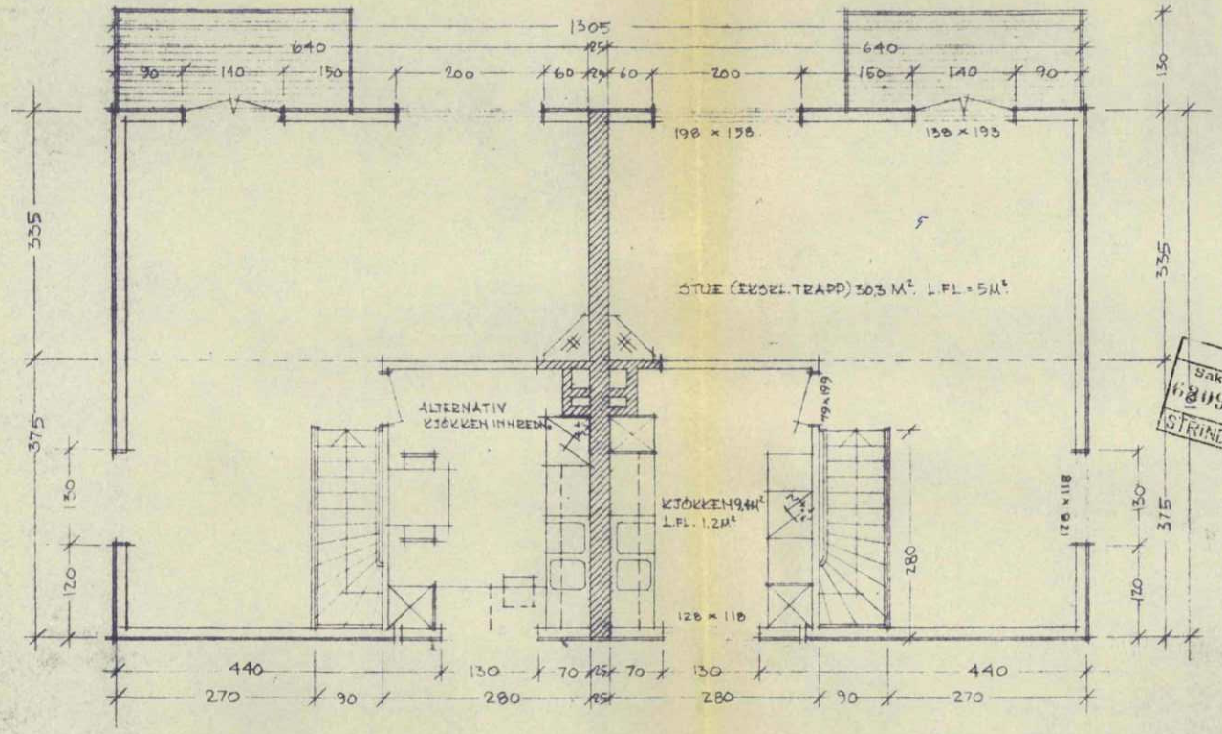
REV.NR. 6063.
" " 61159.

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
- 8 NOV 1962
J.nr. 148/62

DISTR.ARK.KONTORET
12-7-60 O.R.
REV. 3-6-60 O.R.

BYGGHERRE:
Hans Rønning
Malvik

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG



Sak nr. 6209/7 — Bl. — Dato 16. NOV. 1962 — STRINDA BYGNINGSRÅD

2V/6013 bl. 3
PLAN, 2. ETASJE,
M=1:50
LEIEAREAL PR LEILIGHET 85M²

REV.NR. 6063
61159

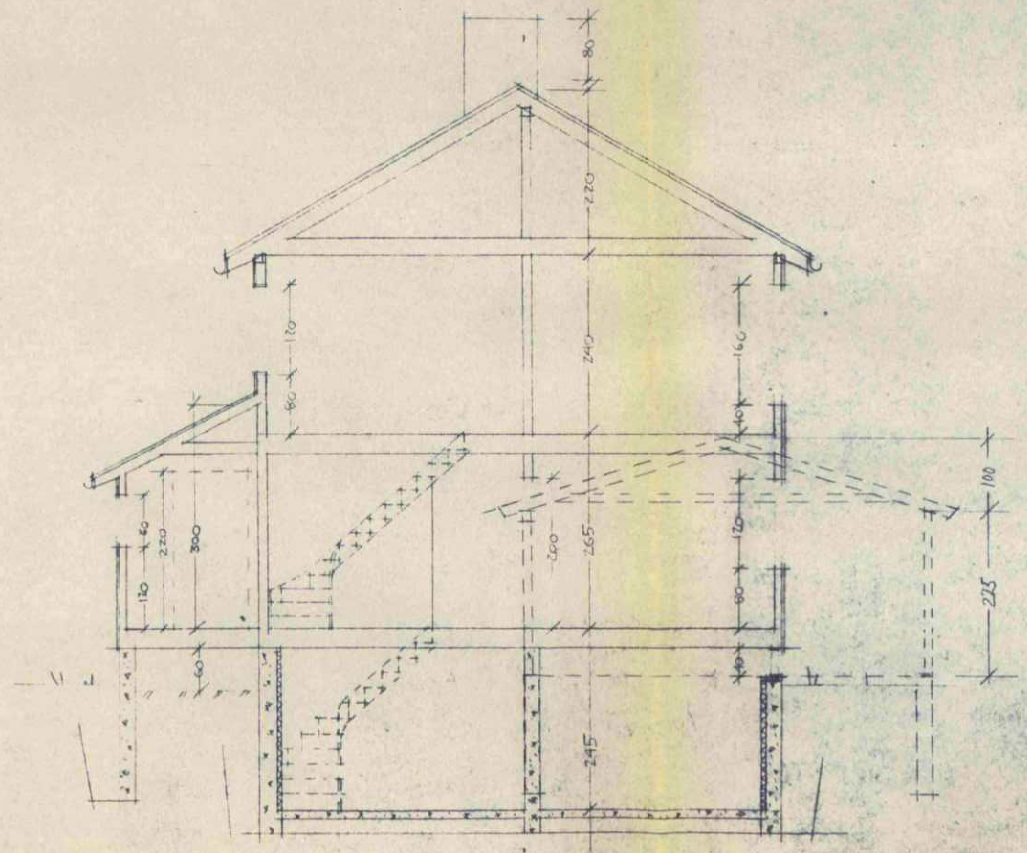
STRINDA BYGNINGSKONTOR
- 8. NOV. 1962
1481/62
j.nr.

DISTRIKTSARKITEKTKONTORET, 12-2-60 SR
REV. 5-6-60 SR
28.9.61 PS.

92

BYGGHERRE:
Hans Rønning
Malvik

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG



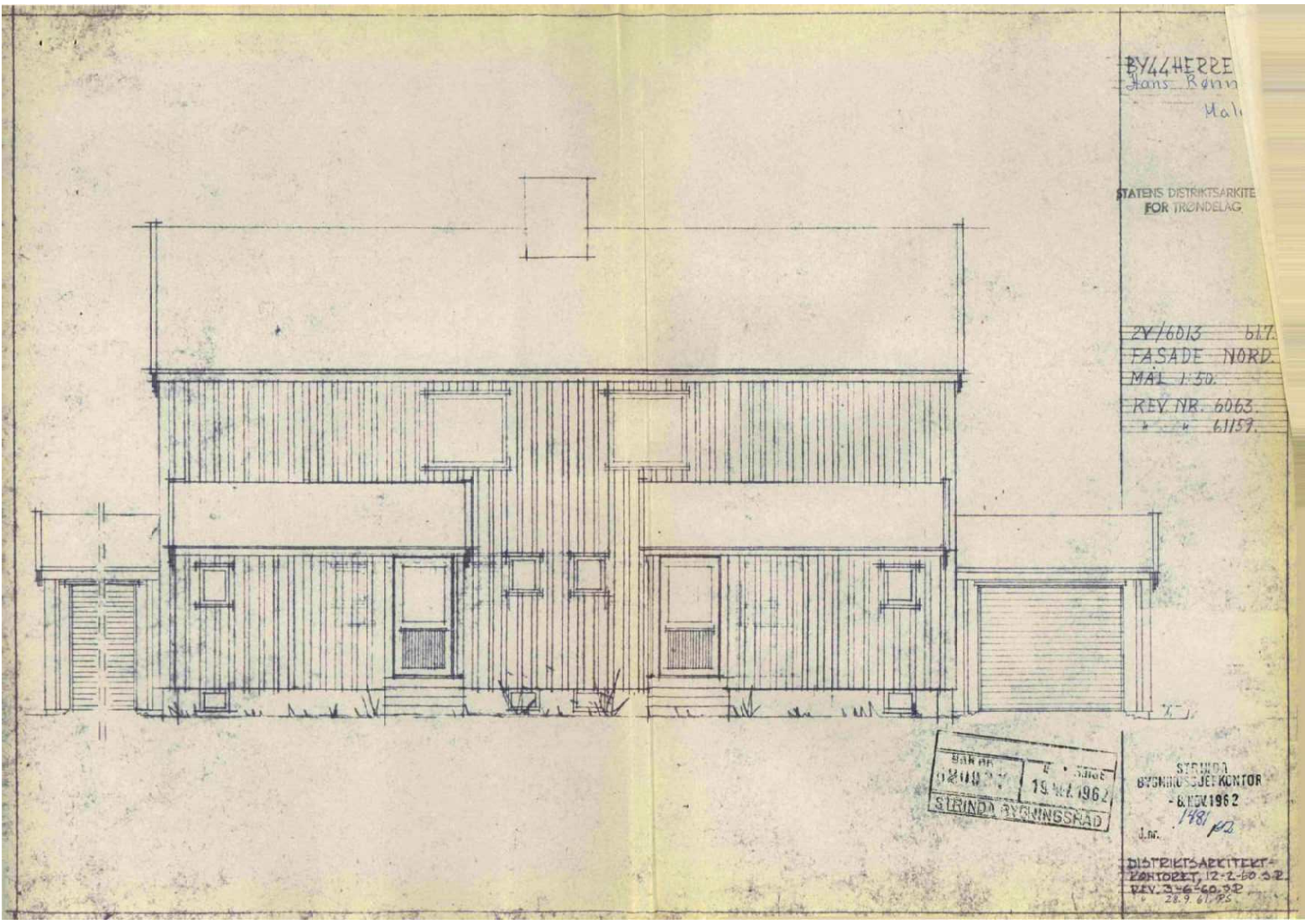
Sak nr. 6209/7 — Bl. — Dato 16. NOV. 1962 — STRINDA BYGNINGSRÅD

2V/6013 bl. 4
SNITT, M=1:50

REV.NR. 6063
61159

STRINDA BYGNINGSKONTOR
- 8. NOV. 1962
1481/62
j.nr.

DISTRIKTSARKITEKTKONTORET, 12-2-60
REV. 5-6-60 SR
28.9.61 PS.



BYGHERRE
Hans Rønn
Mal

STATENS DISTRIKTSARKITE
FOR TRØNDELAG

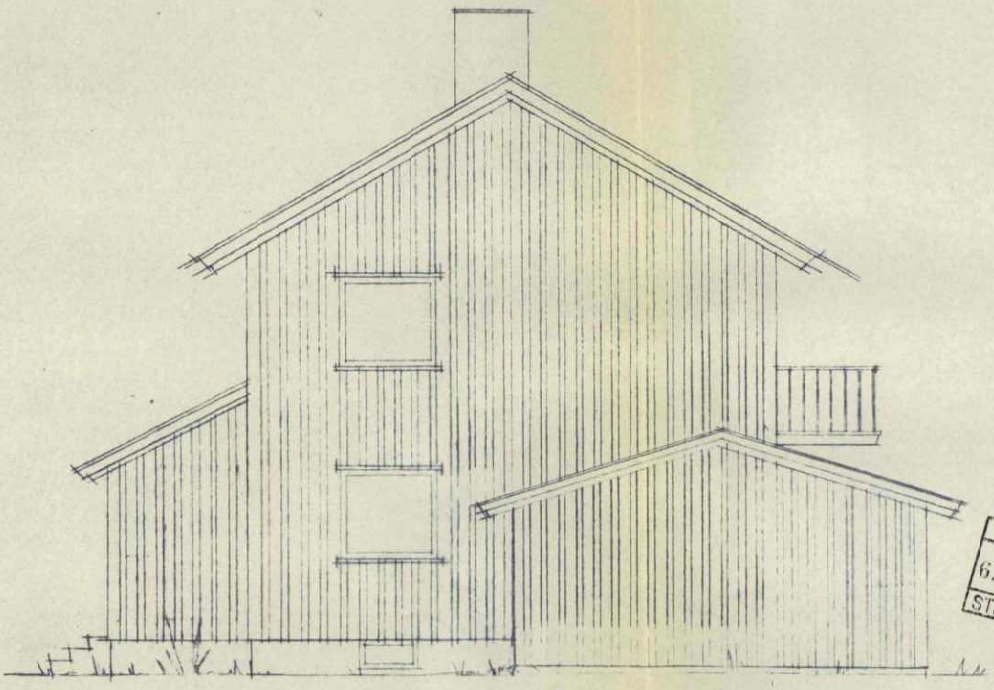
2V/6013 bl.7.
FASADE NORD.
MÅL 1:50.
REV.NR. 6063.
" " 61159.

Sak nr. 6209
Dato 19. NOV. 1962
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
- 8. NOV. 1962
J.nr. 1481/62

DISTRIKTSARKITEKT-
KONTORET, 12-2-60.62
REV. 3-6-66.62
" 28.9.61.PS

93



BYGHERRE:
Hans Rønning
Malvik

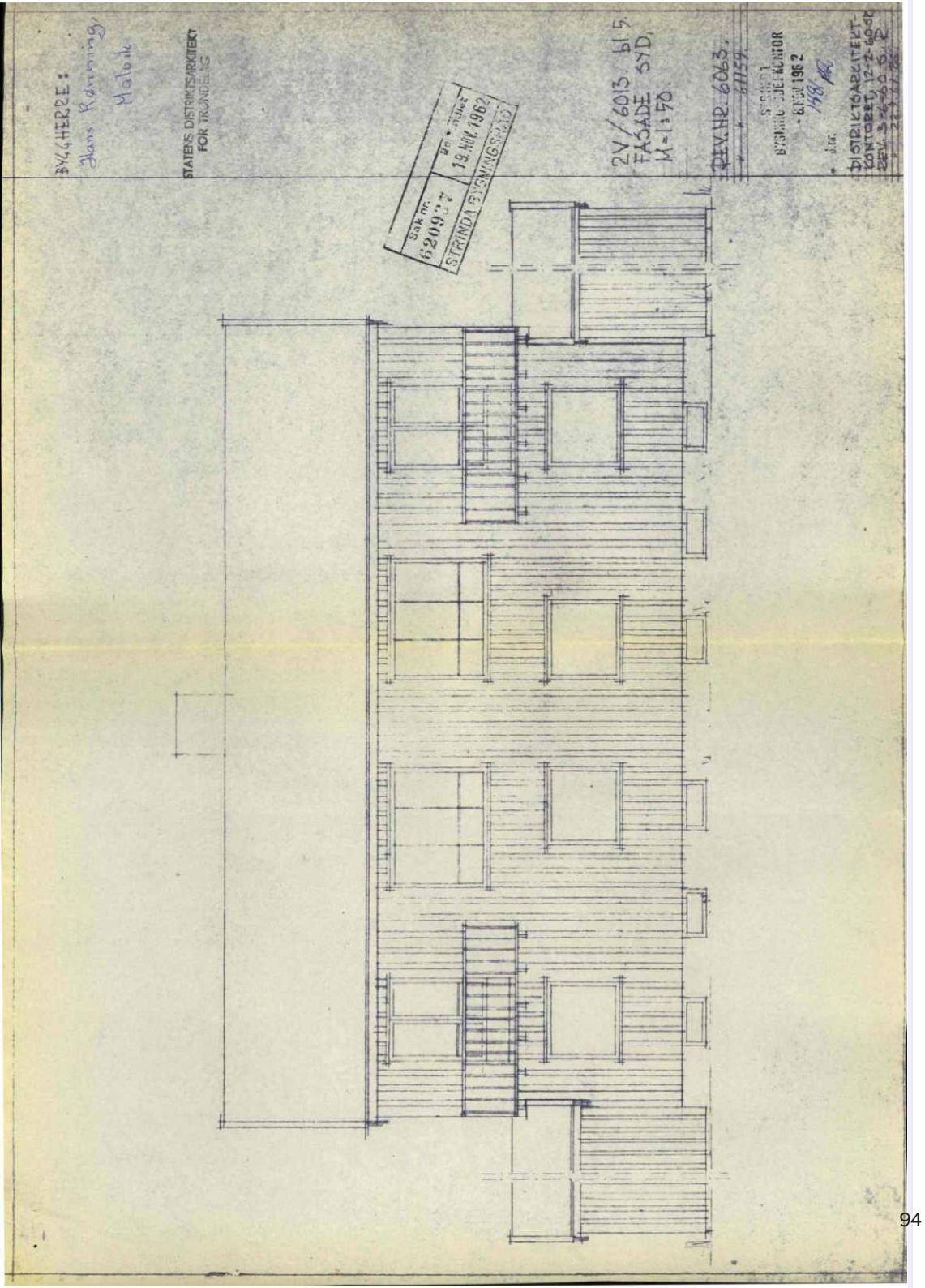
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG

2V/6013 bl. 6
FASADE VEST.
(ØST SPEILVENDT.)
MÅL 1:50.
REV.NR. 6063.
" " 61159.

Sak nr. 6209
Dato 19. NOV. 1962
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
- 8. NOV. 1962
J.nr. 1481/62

DISTRIKTSARKITEKT-
KONTORET, 12-2-60.62
REV. 3-6-66.62
" 28.9.61.PS

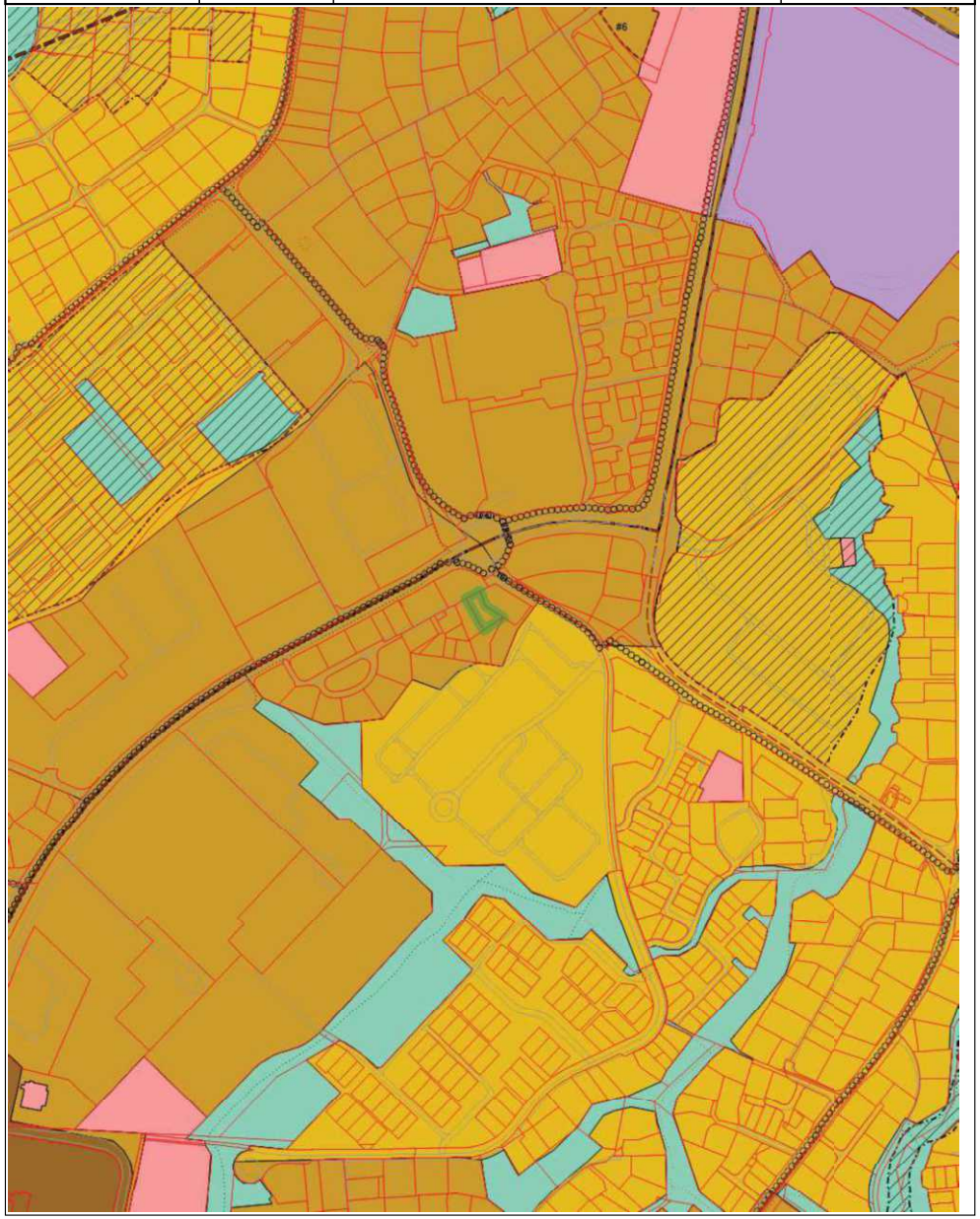


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 48	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nina Griegs veg 8 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

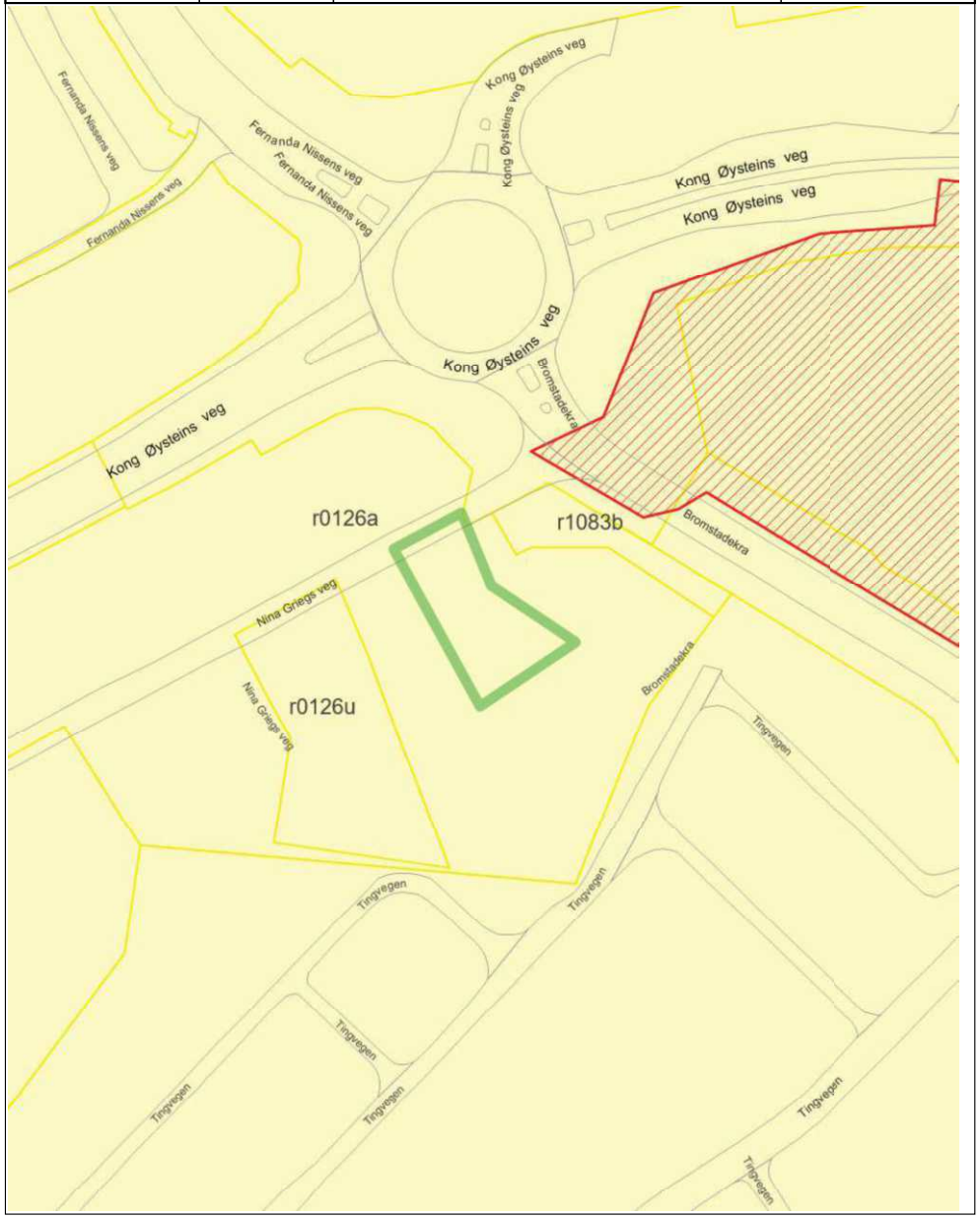
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Fjernveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Turveg / turdrag
- Fjernveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 48	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nina Griegs veg 8 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

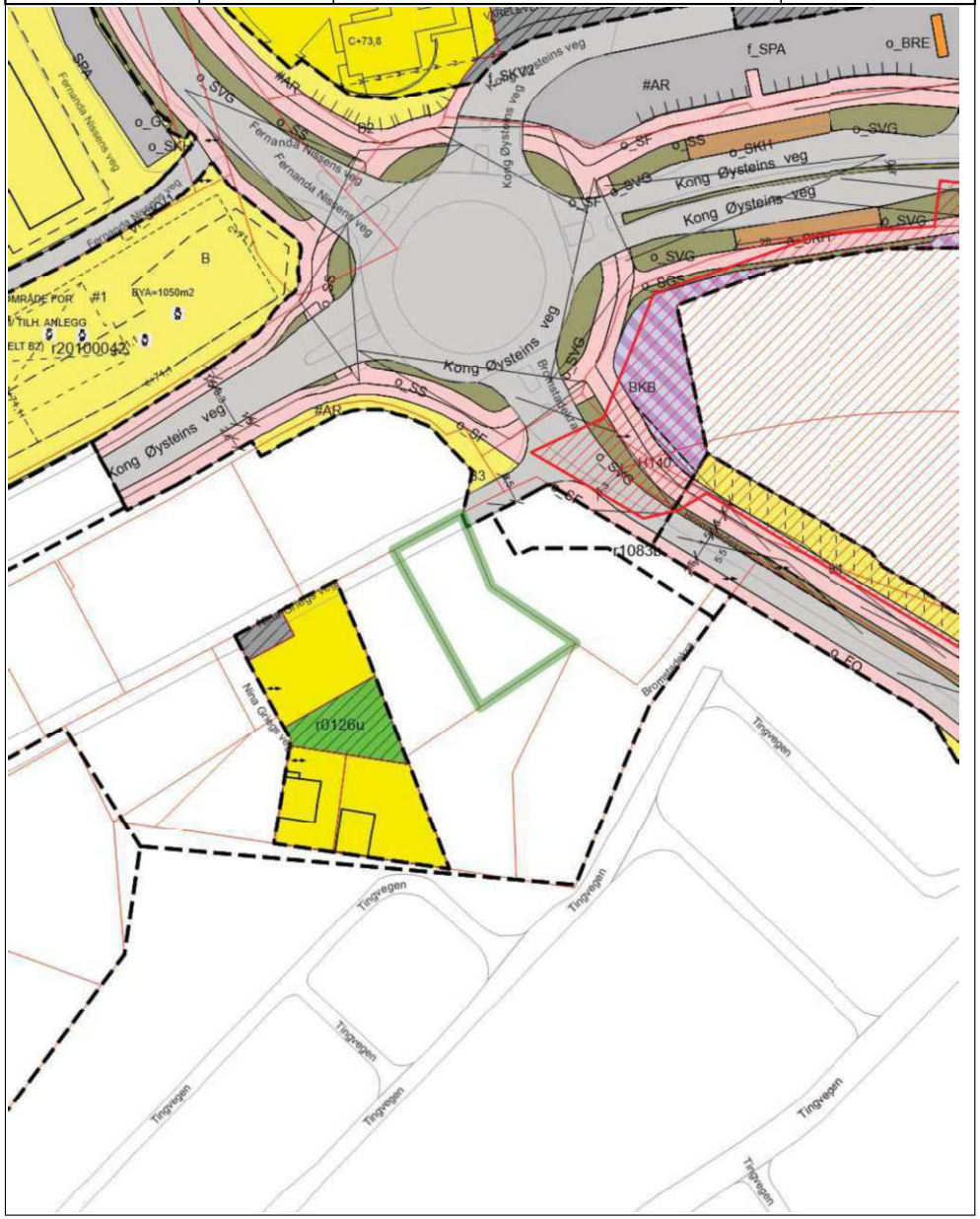
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

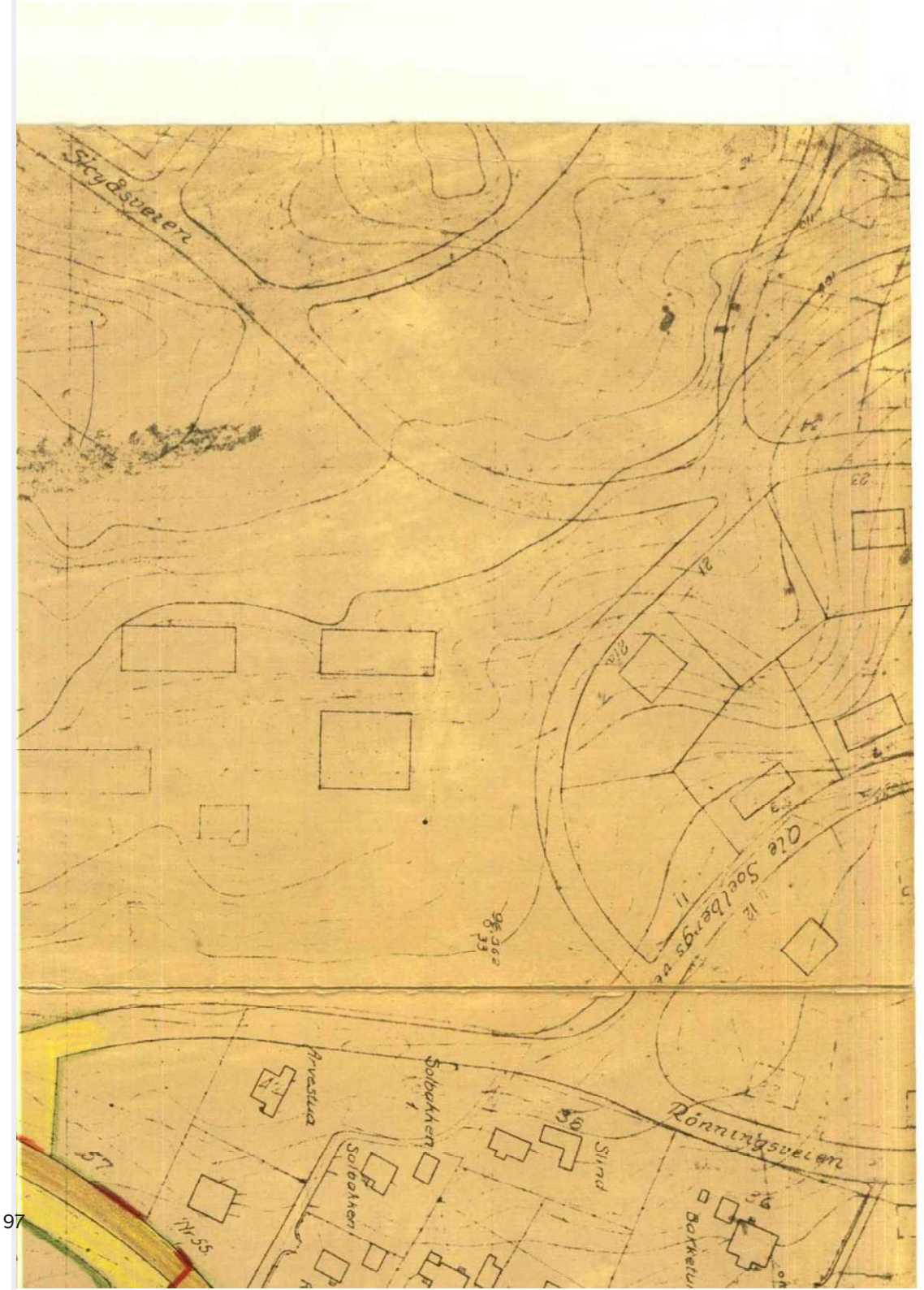
Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 48	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nina Griegs veg 8 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Forretning/Kontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering



R 126a, stf 10.02.55

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R126a

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 10.02.55.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BROMSTAD, TYHOLTMOEN M.FL.

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

2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp et våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

3. De på planen viste fellesgarasjer skal være av brannfast materiale. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.

4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Boligblokkene tillates ført opp i 3 etasjer og skal være av brannfast materiale. For den nordligst liggende blokk med butikker kan bygningsrådet tillate at etasjetall økes til 7.

5. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.

6. På det regulerte område må det ikke settes i gang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

7. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

8. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

9. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og bygningsvedtektene i Strinda.

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

000

106860/96

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/306025/107
Attesteringstidspunkt 2025-09-10 14:23
Side 1 av 2

Dok.nr. 6025 dagbokført 4/6-65

DEN NORSKE STATS HUSBANK Trondheim Bygningsverembete Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Nina Griegs vei 8 Nina Griegs vei 8a. gnr. 13. ~~bnr 115~~.	Trondheim Trondheim.	Alfred Johnsen Hans Rönning

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Trondheim den 24/3-65

Hans Rönning — Alfred Johnsen

Til vitterlighet :

Eli Landgren — L. Pedersen (s)

lo-61

Str. byg. jnr.

Dagbok nr. 4151 1963
Strinda herredsskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede ~~Alfred Johnsen~~ Hans Rønning.

eier av gnr. 13 bnr. 48 (partshaver ½del) Nina Griegs vei 8.

i Strinda, forplikter med dette meg og senere eiere av nevnte bruk til å opparbeide godkjent gate av inntil 8 - åtte - meters bredde, eventuelt forsynt med kloakk, til og forbi bruket når Strinda kommune forlanger det.

[redacted]

Erklæringen som blir å tinglyse, avgis i samsvar med bestemmelsene i vedtekt til bygningslovens § 48-1, [redacted]

Trondheim, den ~~18-6~~ 30-5 1963

Alfred Johnsen

Underskrevet i mitt nærvær: Hans Rønning.

~~Jonas Berg~~

B. Pedersen (sign.)

TORBJ. WOLD & SØNN, BYÅSEN

Dok.nr. 12887 dagbokført 9/11. 66
Trondheim byskriverembete

Dagb. nr. 12888
Trondheim byskr.
1966

ERKLÆRING

Undertegnede Hans Rønning

eier av gnr. 13 bnr. 48 bruksnavn Nina Griegs veg 8

og undertegnede Alfred Johnsen

eier av gnr. 13 bnr. 65 bruksnavn Nina Griegs veg 8 a

påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Strinda bygningsråds krav i vedtak av 24/10-63 under Str. byg. jnr. 1418/63, og bindende for oss og senere eiere:

a. Bolighuset bygges med den ene vegg i grenselinjen mot undertegnede nabo.

b. Bolighusets grunnflate blir maksimalt 75 m². Unntak kan bare gjøres såfremt det er enighet om det mellom de to hjemmelsinnehaverne som nærværende erklæring berører, og såfremt Strinda bygningsråd godkjenner det. Den bebyggede grunnflate på begge eiendommer tilsammen må ikke overstige 150 m².

c. Reguleringsbestemmelsene overholdes — med de modifikasjoner som delingen av den regulerte byggetomt nødvendiggjør og som Strinda bygningsråd godkjenner.

d. Veggen i grenselinjen skal være uten åpning fra kjellergulv til taktro. Felles vegg utføres slik at den tilfredsstiller kravene til innvendig bærende vegg og lydisoleres i den utstrekning bygningsrådet innenfor de gjeldende byggeforskrifters bestemmelser finner det nødvendig.

e. Felles vegg og eventuelt felles pipestokk i grenselinjen skal betraktes som felles eiendom som eierne plikter å vedlikeholde i fellesskap.

Trondheim, den 24/10 1963

Alfred Johnsen

Hans Rønning

Kan tinglyses.
Trondheim den 13.11.63
DEN NORSKE STATS [illegible]
Grete Smith
Flg. fullmakt

Undertegnede vitner som er over 21 år og ubeslektet med eierne bekrefter at underskriften er skjedd i vårt nærvær:

1. Bjarne Wold 2. Helge Olsen

TORBJ. WOLD & SØNN, BYÅSEN

NINA GRIEGS VEG 8

Nabolaget Bromstad/Tingsletta - vurdert av 110 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Strindheim Hageby Linje 10, 12, 15	**3 min** 0.2 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	**15 min** 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**9 min** 4.3 km
Hospitalskirka Linje 9	**12 min** 4.8 km
Trondheim Værnes	**27 min**

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	**8 min** 0.7 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	**23 min** 2 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 219 elever, 12 klasser	**6 min** 2.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	**4 min** 1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	**23 min** 2 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	**5 min** 2.4 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	**7 min** 3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

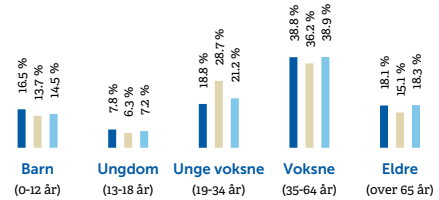
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bromstad/Tingsletta	2 126	928
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Aurora Baldershage barnehage (1-5 år) 64 barn	**6 min** 0.5 km
Tyholttunet barnehage (0-5 år) 39 barn	**8 min** 0.7 km
Bromstad barnehage (1-5 år) 53 barn	**9 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	**3 min** 0.3 km
Coop Prix Persaunet PostNord	**7 min** 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

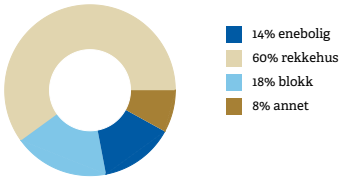
GATEPARKERING

Lett 83/100

SPORT

Tingssletta, ballløkke Ballspill	**4 min** 0.3 km
Strindheim skole Aktivitetshall, ballspill	**7 min** 0.6 km
Fresh Fitness Valentinlyst	**13 min**
3T-Leangen	**15 min**

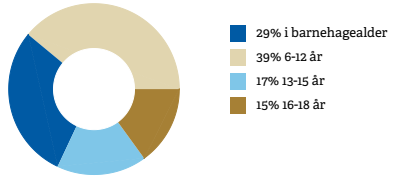
BOLIGMASSE



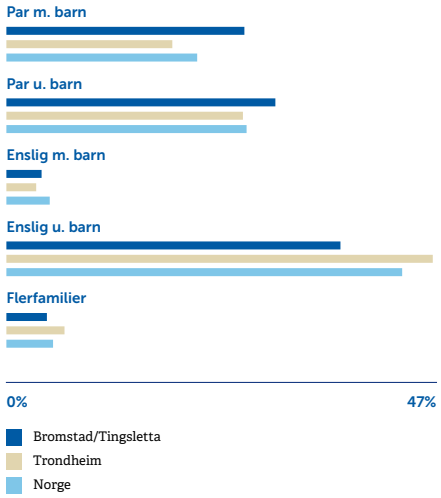
VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	**11 min**
Apotek 1 Strindheim	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33250308 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Nina Griegs veg 8, 7046 Trondheim.
Gnr. 13, Bnr. 48, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 33250308
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.10.2025

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no