

Velkommen til

Steinåsen 62, 7049 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Steinåsen 62
7049 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	10 900 000,-
Omkostninger	kr	273 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	11 173 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1981
BRA/BRA-i	366/277 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae presenterer en sjelden og innholdsrik eiendom på attraktive Steinåsen, med spektakulær utsikt, stor tomt på ca. 1 434 kvm og direkte tilknytning til marka. Dette er en av de virkelig sjeldne eiendommene i området, hvor beliggenhet, tomtekvaliteter og potensial skaper en unik kombinasjon som sjelden kommer for salg.

Boligen er arkitekttegnet og ligger høyt og fritt til med en utsikt de færreste eiendommer kan konkurrere med. Fra tomten kan man nyte vidstrakte utsyn over byen og omgivelsene, samtidig som eiendommen grenser direkte mot marka med lysløypenettet like utenfor. Her kan man bokstavelig talt spenne på seg skiene hjemme og ta turen rett ut i skiløypene vinterstid, mens flotte turmuligheter, rekreasjon og friluftsliv er tilgjengelig året rundt.

Eiendommen er bebygd med en romslig bolig over tre plan med et bruksareal på 292 kvm. Planløsningen er fleksibel og innholdsrik med flere stuer, kjøkken, bad og soverom fordelt over etasjene. I tillegg finnes det flere utleieforhold som gir gode leieinntekter og stor fleksibilitet (pt. kr. 28.200/mnd, se punkt "Adgang til utleie"). Eiendommen passer derfor like godt for den som ønsker en attraktiv familiebolig med ekstra inntektspotensial, som for den som ser muligheter i eiendommens samlede utviklingspotensial.

Videre kommer frittstående dobbelgarasje med innredet areal over (se punkt "andre relevante opplysninger"), og samlet utgjør bebyggelsen hele 366 kvm BRA. Eiendommen har svært gode parkeringsforhold med nevnte dobbelgarasje samt flere oppstillingsplasser på tomt.

Tomten er en opplevelse i seg selv. Gjennom mange år er den opparbeidet med vakre trær, frodige beplantninger, prydbusker, steinsettinger og flere lune uteplasser som gir eiendommen et privat og nærmest parkmessig preg. De gode solforholdene gjør at uteområdene kan nytes store deler av dagen, enten man ønsker rolige stunder i hagen, et aktivt familieliv eller store sosiale sammenkomster.

Eiendommen har et moderniseringsbehov, men nettopp dette representerer også en sjelden mulighet. Her kan neste eier skape sitt eget drømmehjem på en av områdets mest attraktive utsiktstomter. Kombinasjonen av stor tomt, arkitekttegnet bolig, markagrense, betydelige arealer og gode utleiemuligheter gir et potensial som få andre eiendommer kan vise til. For den rette kjøperen er dette ikke bare en bolig, men en mulighet til å videreutvikle en helt spesiell eiendom med kvaliteter som er svært vanskelige å finne igjen i dagens marked.

Steinåsen er et av Trondheims mest attraktive boligområder, spesielt blant barnefamilier. Her bor du med kort vei til barnehager, skoler, dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport. Samtidig ligger sentrum, NTNU Dragvoll og øvrige byfunksjoner innen enkel rekkevidde. Kombinasjonen av bynær beliggenhet, nærhet til marka og en av områdets mest bemerkelsesverdige utsiktstomter gjør dette til en eiendom i en særklasse.

Adresse
Steinåsen 62, 7049 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 81, Bnr. 23, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	10 900 000,-
Omkostninger	kr	273 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	11 173 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	11 190 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 272 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 273 590,- 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. 3.963 for mai 2026. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Areal

Enebolig:
Bruksareal totalt: 292 m2
BRA-i: 277 m2
BRA-e: 15 m2
TBA: 41 m2

Garasje:
Bruksareal totalt: 74 m2
BRA-i: 41 m2
BRA-e: 33 m2

TBA: 8 m2

Totalt areal alle bygg:
Bruksareal totalt: 366 m2
BRA-i: 318 m2
BRA-e: 48 m2
TBA: 49 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
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbelgarasje og flere plasser på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 434 m² på eiet tomt.
Selveier tomt.

Byggeår
1981 ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig:

Sokkeletasje
Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken, stue, kott (brukes som soverom, ikke godkjent)., galleri/stue, 4 stk. boder og arbeidsrom.
Eksternt bruksareal: Redskapsbod.

1. etasje
Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken, toalettrom, stue/spisestue, forstue, soverom og arbeidsrom.
Eksternt bruksareal: Bod m/hems.

2. etasje
Internt bruksareal: Bad, kjøkken, stue, soverom og gang.

Garasje med innredet loft (ikke omsøkt)

Sokkeletasje
Eksternt bruksareal: Garasje.

1. etasje
Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken, stue og soverom samt hems. (Opprinnelig godkjent som uthus og arealene er ikke omsøkt og godkjent til beboelse. Se andre relevante opplysninger).

Standard
Enebolig:

Sokkeletasje (ca. 99 m2):

Entré (3,8 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bad (4,8 m²):
Malt betonggulv. Baderomsplater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Badet har veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri samt speilskap og overlys. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.
Dusjhjørne med dusjforheng samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Mekanisk avtrekk.

Kjøkken:
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og heltre benkeplater med benkebeslag og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap.
Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk via avtrekkskanal.

Stue/kjøkken (21,4 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Galleri/stue (16,6 m²):
Parkett på gulv. Panel og malte flater på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri.

Kott (brukes som soverom, ikke godkjent). (4,0 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bod 1 (2,8 m²):
Heltregulv. Malte plater på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: 2 stk. varmtvannsberedere. Sikringsskap.

Bod 2 (12,8 m²):
Heltregulv. Malte plater på vegger. Plater i himling.
Innredning: Sotluke. Garderobeskap. Vedovn.

Bod 3 (11,8 m²):
Heltregulv. Malte plater på vegger. Plater i himling.
Innredning: Sotluke.

Bod 4 (4,8 m²):
Belegg på gulv. Plater på vegger. Plater i himling.
Innredning: Sikringsskap.

Arbeidsrom (12,0 m²):
Belegg på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling.

1. etasje (ca. 106 m2):

Entré (3,2 m²):
Flislagt gulvflate. Panel på vegger. Malt panel i himling.

Bad (6,2 m²):

Flislagt gulv og betong på gulv. Flislagte veggflater og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 2-greps blandebatteri samt speil, overlys, overskap og veggskap.
Badekar med dusjforheng samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.
Mekanisk avtrekk.

Kjøkken (11,1 m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og heltre benkeplater med overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk ut.

Toalettrom (1,5 m²):
Flislagt gulvflate. Flislagte veggflater. Malt panel i himling.
Innredning: Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri samt speil. Veggmontert toalett. Hånddusj. Panelovn.

Stue/spisestue (43,7 m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Varmepumpe. Peis. Utgang til terrasse/balkong.

Forstue (4,5 m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom (9,8 m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Arbeidsrom (4,3 m²):
Malt betonggulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Plassbygd benk og utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Kran og avløp for vaskemaskin. Overskap.

2. etasje (ca. 72 m2):

Bad (3,7 m²):
Belegg på gulv. Plater og panel på vegger. Malt panel i himling.
Badet har veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri samt speil, overskap, overlys og veggskap. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Dusjhjørne med dusjkar som er avgrenset med dusjforheng. Veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

Kjøkken (8,5 m²):
Belegg på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.

Hybelkjøkken 2 stk. koketopper samt benkebeslag med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Frittstående kjøleskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk ut.

Stue (21,0 m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 1 (13,5 m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Adkomst hems.

Soverom 2 (7,8 m²):
Belegg på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Adkomst hems.

Gang (9,0 m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling.

Garasje med innredet loftetasje: (Opprinnelig godkjent som uthus og arealene er ikke omsøkt og godkjent til beboelse. Se andre relevante opplysninger).

Sokkeletasje (ca. 33 m2):

Garasje (33,4 m²):
Betonggulv. Murvegger. Plater i himling.

1. etasje (ca. 41 m2):

Entré (3,9 m²):
Belegg på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Sikringsskap. Garderobeskap.

Bad (5,2 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater i dusjsonen og panel over sokkelflis på vegger. Panel i himling.
Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.
Dusjhjørne med 1 stk. dusjvegg i glassbyggerstein og dusjforheng samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.
Mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Kjøkken (6,6 m²):
Belegg på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Benkeplater belagt med belegg og flis med overliggende oppvaskkum og 1-greps

blandebatteri.
Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap.
Veggmontert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen.

Stue (15,7 m²):
Heltregulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Utgang til balkong. Adkomst til hems.

Soverom (10,0 m²):
Heltregulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Hems = Ikke måleverdig pga. lav takhøyde. (Gulvareal = 17,1 m²)

Beliggenhet
Steinåsen 62 ligger attraktivt og tilbaketrukket til i et veletablert og svært barnevennlig boligområde på Steinan. Eiendommen har en rolig beliggenhet i enden av blindvei, med lite trafikk og trygge omgivelser for barn i alle aldre. Samtidig nyter man godt av en stor og frodig tomt som gir en sjelden kombinasjon av privatliv, gode solforhold og grønne omgivelser.

Området er spesielt populært blant barnefamilier, mye takket være den korte avstanden til både barnehager, skoler og fritidstilbud. Fra boligen er det gangavstand til flere barnehager, Åsvang skole og Hoeggen ungdomsskole, mens NTNU Dragvoll ligger kun en kort sykkel- eller kjøretur unna.

For den friluftsinteresserte er beliggenheten svært attraktiv. Like i nærheten ligger Estenstadmarka, som byr på flotte naturopplevelser året rundt med et omfattende nettverk av turstier, skiløyper og rekreasjonsområder. Estenstaddammen ligger innen kort avstand og er et populært utfartsmål med badeplass om sommeren og fine turmuligheter gjennom hele året.

Dagligdagse gjøremål løses enkelt med kort vei til Moholt og Valentinlyst, hvor man finner et bredt utvalg av dagligvarebutikker, servicetilbud, serveringssteder og øvrige handelsfasiliteter. Området har også gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger til Trondheim sentrum, NTNU og øvrige bydeler, noe som gjør hverdagen både praktisk og effektiv.

Her bor du i rolige og familievennlige omgivelser med umiddelbar nærhet til naturen, samtidig som byens fasiliteter og servicetilbud er lett tilgjengelige. Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av et aktivt familieliv, gode oppvekstsvilkår og enkel hverdagslogistikk.

Adkomst
Med utgangspunkt fra Moholt:
Kjør mot Dragvoll via Jonsvannsveien, og ta første til høyre i rundkjøring ved Voll Studentby (inn på Steinanvegen. Hold deg på denne vegen i ca. 900 m. Sving deretter til venstre opp Steintrøvegen, før du etter ca. 200 m svinger til høyre inn på Steinåsen. Innkjøring mot boligen ligger da på høyre hånd, etter ca. 600 m. Bolig ligger innerst i veien.

Det vil også bli godt sliktet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert visningstidspunkt.

Byggemåte
Enebolig:
Bygningen, som er en enebolig med 2 stk. utleiedeler, ble oppført i 1981 og er på 2 etasjer over sokkeletasje.
Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med betongstein.
Vinduer med 2-, og 3-lags glass.

Garasje:
Bygningen, som er en garasje med utleiedel i overetasjen ble oppført i 1981 og er på 1. etasje over sokkeletasje.
Grunnmuren består av murte blokker.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med betongstein.
Vinduer med 2-lags glass. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

Velforening
Steinåsen vel
Pliktig medlemskap i velforeningen Steinåsen Vel
Medlemskontingenten faktureres årlig og er på 500 kr. Denne går til trivselstiltak i nabolaget. Ingen planer av økonomisk betydning.

Det er privat adkomstvei til boligen, eier av Steinåsen 62 pliktig å betale ca. kr 2100 i brøyting hvert år.

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 datert: 11.12.1981
Det foreligger byggetegninger datert: 20.07.1979

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

Adgang til utleie
Eiendommen fremstår med 3 utleiedeler.

Det gjøres oppmerksomhet på at del av 2. etasje i dag leies ut for kr. 7.800,- per måned. Avtalen er tidsbestemt leieavtale med ettårige perioder og avtalt gjensidig oppsigelsesrett på tre måneder. Fornyet kontrakt må tegnes innen 01.05.2027. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at kjøper trer inn i resterende utleieforhold.

Utleiedelene i sokkeletasjen og i 2. etasjen er godkjent for beboelse men de er ikke omsøkt som egne enheter. I sokkeletasjen er det stengt av slik at denne fremstår som en egen enhet. I 2. etasjen er det intern forbindelse og det fremstår som utleie av del av egen bolig. Utleiedelen som er bygd i forbindelse med garasjen er ikke godkjent som beboelserom og den er ikke godkjent som en egen enhet.

Det gjøres oppmerksomhet på at sokkeletasjen i dag leies ut for kr. 8.500,- per måned. Avtalen er tidsbestemt leieavtale med ettårige

perioder og avtalt gjensidig oppsigelsesrett på tre måneder. Fornyet kontrakt må tegnes innen 01.05.2027. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at kjøper trer inn i resterende utleieforhold.

Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven. Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

Det gjøres oppmerksomhet på at garasjeloft i dag leies ut for kr. 11.900,- per måned. Avtalen er tidsbestemt leieavtale med ettårige perioder og avtalt gjensidig oppsigelsesrett på tre måneder. Fornyet kontrakt må tegnes innen 01.05.2027. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at kjøper trer inn i resterende utleieforhold.

Etableringen av en egen enhet er ikke godkjent av kommunen, og rommene er ikke godkjent for beboelse, og både etableringen av en selvstendig boenhet, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak. Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess. Fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konfr. megler.

Kopi av leieavtalene kan fås ved henvendelse. Kjøper oppfordres til å kontakte Skatteetaten for avklaring av eventuell skattepliktige leieinntekter på denne boligen.

Radon
Alle utleieboliger som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført radonmåling av utleiedelen. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker. For nærmere informasjon: www.dsa.no

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg iht. kommuneplanens arealdel 2022 -2034 (27.03.2025). Det er reguleringsplan r1163b Steinan, Steinaunet, Blaklieggen (23.11.1976) som er gjeldende for eiendommen.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Det er privat veg inn til eiendommen som brøytes via velforeningen.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert

på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 2 260 479,- for 2024
Sekundærverdi kr 9 041 914,-.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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
Torgunn Sundli

Heftelser og servitutter
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:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende
endringer:

Enebolig:
Sokkeletasje:
- Utleiedelen er gjort mindre i form av at opprinnelig soverom og deler av opprinnelig stue er innlemmet i hoveddelen og brukes i dag som galleri/stue og arbeidsrom.

- Opprinnelig kott er utvidet og brukes i dag som soverom.
- Opprinnelig vegg mellom entré og stue/kjøkken er fjernet.
- Det er oppført en redskapsbod som ikke fremgår på byggemeldte tegninger.

1. etasje:
- Boligen er litt utvidet mot sør, videre er det etablert en bod m/hems som ikke fremgår på byggemeldte tegninger.
- Badet er utvidet ved å innlemme opprinnelig toalettrom og deler av forstue.
- Det er etablert et toalettrom i deler av arbeidsrommet.

2. etasje:
- Boligen er litt utvidet mot sør.
- Opprinnelig galleri er avdelt og brukes i dag som stue, gang og deler av kjøkkenet i utleiedelen.

Garasje med utleiedel:
1. etasje:
- Det er etablert en utleiedel i opprinnelig uthus over garasjen, videre er garasjen utvidet sammenlignet med byggemeldte tegninger.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men dagens planløsning avviker på flere punkter.

Sokkeletasje:
Opprinnelig soverom og disponibelt rom er omgjort og benyttes i dag som galleri/stue, mens opprinnelig stue er omgjort til arbeidsrom. Disse endringene anses ikke som søknadspliktige, forutsatt at det ikke er gjort inngrep i bærende konstruksjoner eller brannskiller.

Opprinnelig intern forbindelse mellom sokkeletasjen og 1. etasje er fjernet, og utleiedelen fremstår i dag som en egen enhet. Dette er et søknadspliktig tiltak, og megler kan ikke se at det foreligger dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt og godkjent av Trondheim kommune.

Deler av opprinnelig stue og kott er omgjort til soverom. Bruksendring fra kott/tilleggsdel til oppholdsrom er søknadspliktig, og megler kan ikke se at dette er omsøkt og godkjent.

Det er videre oppført en redskapsbod på ca. 10 kvm som ikke fremgår av byggemeldte tegninger. Tilbygg på inntil 15 kvm kan oppføres uten søknad, forutsatt at tiltaket blant annet er i samsvar med gjeldende plangrunnlag, utnyttelsesgrad og krav til avstand fra nabogrense. Som hovedregel skal avstanden til nabogrense være minimum 4 meter dersom ikke gjeldende plan bestemmer noe annet.

Boden er vurdert som et ikke søknadspliktig tiltak.

1. etasje:
Bad og WC er slått sammen, mens opprinnelig vaskerom er omgjort til WC og arbeidsrom. Disse innvendige endringene anses ikke som søknadspliktige, forutsatt at det ikke er gjort inngrep i bærende konstruksjoner eller brannskiller.

Det er videre oppført en bod med hems som ikke fremgår av byggemeldte tegninger. Dette er et søknadspliktig tiltak, og megler kan ikke se at det foreligger dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt og godkjent av Trondheim kommune.

2. etasje:
Opprinnelig soverom og galleri er omgjort til stue, og deler av opprinnelig galleri er omgjort til kjøkken. Endringene anses ikke som søknadspliktige, forutsatt at det ikke er gjort inngrep i bærende konstruksjoner, brannskiller eller andre søknadspliktige forhold.

Garasje med utleiedel:
Over garasjen er det etablert en utleiedel i areal som på byggemeldte tegninger fremgår som uthus. Bruksendringen fra uthus til boligformål er et søknadspliktig tiltak. Megler kan ikke se at det foreligger dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt og godkjent av Trondheim kommune.

Kjøper overtar ansvar og ev. risiko knyttet til ovennevnte avvik. Konfr. megler.

Det gjøres oppmerksom på at det går vann og/eller avløpsledninger nederst på den sørlige delen av tomten. Konfr. megler.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % 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 20 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (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. 3.031,-
Fotograf kr. 6.500,-
Tilstandsrapport kr. 35.045,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma VerdiAnalyse
- Fotograf Nonstad Foto

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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 13-07-2026 av Ole-Einar Fjeldheim i VerdiAnalyse AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Generell
Våtrom - 1. etasje - Bad - Generell
Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Ventilasjon
Våtrom - 1. etasje - Garasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 2. etasje - Bad - Generelt

TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Nedløp og beslag

Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Terrasse/balkong
Innvendig - Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom - 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom - 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom - 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom - 1. etasje - Garasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Kjøkken - 1. etasje - Garasje - Kjøkken - Avtrekk
Våtrom - 2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

TGIU:

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet 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 egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2000 Beskrivelse av arbeidet: Uvisst når, årstall er ikke sikkert. Alt utført av min ektemann.

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? Ja. Det har vært lekkasje ved takvindu. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022 Beskrivelse av arbeidet: Tetting utført av ektemann og venner.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010 Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av garasje. Utført av min ektemann.

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?: 2022 Firmanavn: Vet ikke Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp lader til elbil samt noe arbeid på garasje.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Vesentlige endringer på garasje med leilighet. Utført av min ektemann.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja. Utleie over garasje, i sokkel, og 2. etg.

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 13.07.2026
- Selgers egenerklæring datert 10.08.2026
- Midlertidig brukstillatelse 11.12.1981
- Godkjente tegninger 20.07.1979
- Reguleringsbestemmelser
- Situasjonskart
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse

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




Galleri
Ring på 44
her ↓ 97191982
29
62


Galleri
62


Galleri
Ring på
her
97741982
GALPEN
















































BOSCH










Anno
1827
Siri. Gurine.
B.S.Gaf. 1895.



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

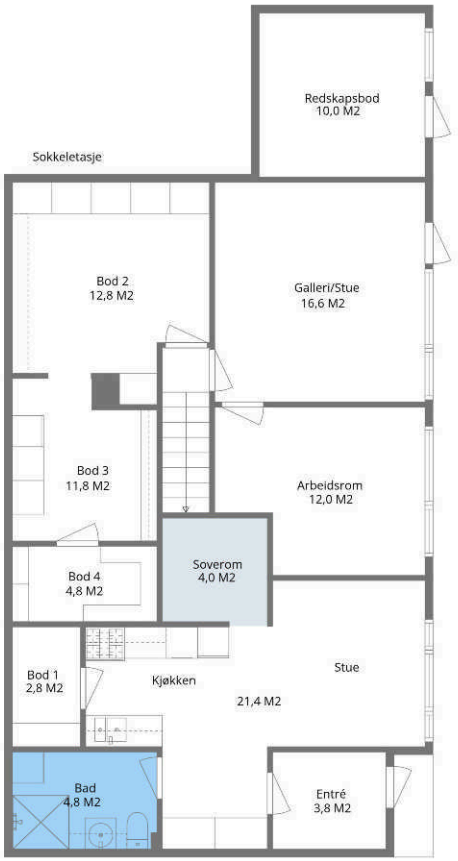


VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

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.



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

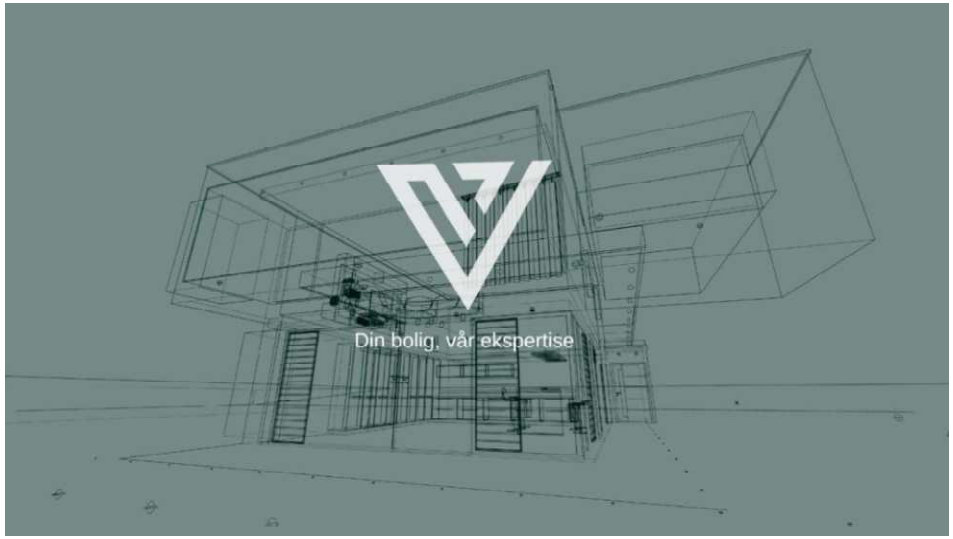
N

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.

Tilstandsrapport

Enebolig med utleie
Steinåsen 62 , 7049 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 81, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 366 m² BRA-i: 318 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21667-2070 **Eiendomsverdi ref nr:** SB1137

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Einar Fjeldheim

VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Ole-Einar Fjeldheim
Uavhengig Takstingeniør
of@verdi-analyse.no
482 13 674

NITO

VerdiAnalyse.

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 • 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, brannceller 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.

Steinåsen 62 , 7049 TRONDHEIM
Gnr 81 - Bnr 23
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleie - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Enebolig:
Bygningen, som er en enebolig med 2 stk. utleiedeler, ble oppført i 1981 og er på 2 etasjer over sokkeletasje.
Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med betongstein.
Vinduer med 2-, og 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Enebolig:
Sokkeletasje (ca. 99 m2):

Entré (3,8 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Stue/kjøkken (21,4 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Galleri/stue (16,6 m²):
Parkett på gulv. Panel og malte flater på vegger. Malt panel i himling
Innredning: Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri.

Soverom (4,0 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bod 1 (2,8 m²):
Heltregulv. Malte plater på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: 2 stk. varmtvannsberedere. Sikringsskap.

Bod 2 (12,8 m²):
Heltregulv. Malte plater på vegger. Plater i himling.
Innredning: Sotluke. Garderobeskap. Vedovn.

Bod 3 (11,8 m²):
Heltregulv. Malte plater på vegger. Plater i himling.
Innredning: Sotluke.

Bod 4 (4,8 m²):
Belegg på gulv. Plater på vegger. Plater i himling.
Innredning: Sikringsskap.

Arbeidsrom (12,0 m²):
Belegg på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling.

1. etasje (ca. 106 m2):

Entré (3,2 m²):
Flislagt gulvflate. Panel på vegger. Malt panel i himling.

Stue/spisestue (43,7 m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Varmepumpe. Peis. Utgang til terrasse/balkong.

Forstue (4,5 m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom (9,8 m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Arbeidsrom (4,3 m²):
Malt betonggulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Plassbygd benk og utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Kran og avløp for vaskemaskin. Overskap.

2. etasje (ca. 72 m2):

Stue (21,0 m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 1 (13,5 m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Adkomst hems.

Soverom 2 (7,8 m²):
Belegg på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Adkomst hems.

Gang (9,0 m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling.

Garasje:
Sokkeletasje (ca. 33 m2):

Garasje (33,4 m²):
Betonggulv. Murvegger. Plater i himling.

1. etasje (ca. 41 m2):

Entré (3,9 m²):
Belegg på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Sikringsskap. Garderobeskap.

Stue (15,7 m²):
Heltregulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Utgang til balkong. Adkomst til hems.

Soverom (10,0 m²):
Heltregulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Hems = Ikke måleverdig pga. lav takhøyde. (Gulvareal = 17,1 m²)

VÅTROM Gå til side

Enebolig:
Bad i sokkeletasjen (4,8 m²):
Malt betonggulv. Baderomsplater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Badet har veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri samt speilskap og overlys. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.
Dusjhjørne med dusjforheng samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Mekanisk avtrekk.

Steinåsen 62 , 7049 TRONDHEIM
Gnr 81 - Bnr 23
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Bad i 1. etasje (6,2 m²):
Flislagt gulv og betong på gulv. Flislagte veggflater og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 2-greps blandebatteri samt speil, overlys, overskap og veggskap.
Badekar med dusjforheng samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.
Mekanisk avtrekk.

Bad i 2. etasje (3,7 m²):
Belegg på gulv. Plater og panel på vegger. Malt panel i himling.
Badet har veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri samt speil, overskap, overlys og veggskap. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Dusjhjørne med dusjkar som er avgrenset med dusjforheng. Veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

Garasje:
Bad i 1. etasje i garasjen (5,2 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater i dusjsonen og panel over sokkelflis på vegger. Panel i himling.
Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap.
Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.
Dusjhjørne med 1 stk. dusjvegg i glassbyggerstein og dusjforheng samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.
Mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Enebolig:
Kjøkken i sokkeletasjen:
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og heltre benkeplater med benkebeslag og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap.
Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk via avtrekkskanal.

Kjøkken i 1. etasje (11,1 m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og heltre benkeplater med overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk ut.

Kjøkken i 2. etasje (8,5 m²):
Belegg på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Hybelkjøkken 2 stk. koketopper samt benkebeslag med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Frittstående kjøleskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk ut.

Garasje:
Kjøkken i 1. etasje i garasjen (6,6 m²):
Belegg på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Benkeplater belagt med belegg og flis med overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap.
Veggmontert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (1,5 m²):
Flislagt gulvflate. Flislagte veggflater. Malt panel i himling.
Innredning: Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri samt speil. Veggmontert toalett. Hånddusj. Panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

3 stk. sikringsskap.
2 stk. varmtvannsberedere.
Varmepumpe.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig med utleie

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

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:

Enebolig:
Sokkeletasje:
- Utleiedelen er gjort mindre i form av at opprinnelig soverom og deler av opprinnelig stue er innlemmet i hoveddelen og brukes i dag som galleri/stue og arbeidsrom.
- Opprinnelig kott er utvidet og brukes i dag som soverom.
- Opprinnelig vegg mellom entré og stue/kjøkken er fjernet.
- Det er oppført en redskapsbod som ikke fremgår på byggemeldte tegninger.

1. etasje:
- Boligen er litt utvidet mot sør, videre er det etablert en bod m/hems som ikke fremgår på byggemeldte tegninger.
- Badet er utvidet ved å innlemme opprinnelig toalettrom og deler av forstue.
- Det er etablert et toalettrom i deler av arbeidsrommet.

2. etasje:
- Boligen er litt utvidet mot sør.
- Opprinnelig galleri er avdelt og brukes i dag som stue, gang og deler av kjøkkenet i utleiedelen.

Garasje med utleiedel:
1. etasje:
- Det er etablert en utleiedel i opprinnelig uthus over garasjen, videre er garasjen utvidet sammenlignet med byggemeldte tegninger.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

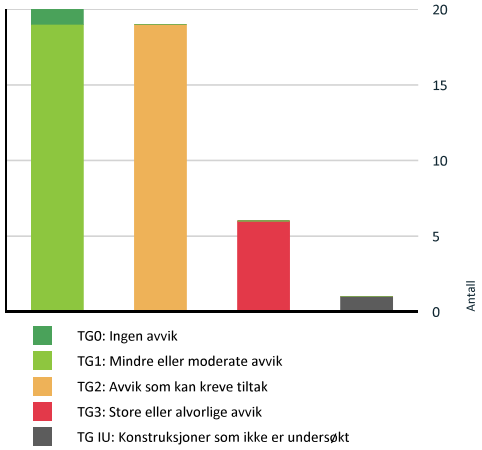
Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Steinåsen 62 , 7049 TRONDHEIM
Gnr 81 - Bnr 23
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

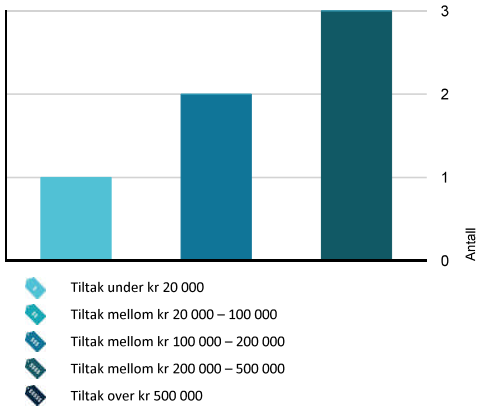
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan løsninger eller utførelser avvike fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Rapportutkast er oversendt selger/eier for gjennomgang før ferdigstillelse. Selger/eier er bedt om å kontrollere at opplysninger fra egenerklæringen, samt forhold som er opplyst om, for eksempel utførte arbeider, skader, lekkasjer, vedlikehold, tekniske anlegg og fremlagt dokumentasjon, er riktig gjengitt.

Rapporten bygger på bygningssakkyndiges observasjoner og undersøkelser, opplysninger fra selger/eier, samt dokumentasjon som er innhentet eller fremlagt i forbindelse med oppdraget. Opplysninger fra selger/eier er lagt til grunn der disse ikke er i strid med observerte forhold eller øvrig dokumentasjon.

Selger/eier har skriftlig godkjent rapportutkastet før ferdigstillelse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleie

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på ca. 23 mm er målt innenfor en lengde på 2 meter i spisestuen, noe som er utenfor aksepterte toleransekrav. Videre registreres stedvise ujevnheter og knirk i gulv.

Mtp. datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjonen er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller ved nivellering av etasjeskiller.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk.
- Det er påvist fuktskader i baderomsplater i dusjsonen.
- Gulvet er ikke utført med tilfredsstillende tettesjikt.

Våtrommet er vurdert opp i mot dagens forskriftskrav til våtrom, hvor det stilles krav til tett utførelse av membran/tettesjikt i rommets våte soner. Da særlig med tanke på eventuelle lekkasjer, siden rommet normalt sett ikke belastes med fritt bruksvann etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved videre bruk av rommet, kan lekkasjer oppstå, noe som kan medføre fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Rommet må derfor holdes under jevnlig tilsyn for å oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk.
- Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våte soner som gulv og overgang gulv/vegg.

Våtrommet er vurdert opp i mot dagens forskriftskrav til våtrom, hvor det stilles krav til tett utførelse av membran/tettesjikt i rommets våte soner. Da særlig med tanke på eventuelle lekkasjer, siden rommet normalt sett ikke belastes med fritt bruksvann etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved videre bruk av rommet, kan lekkasjer oppstå, noe som kan medføre fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Rommet må derfor holdes under jevnlig tilsyn for å oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Ventilasjon Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. etasje > Garasje - Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våte soner på vegger ved dusjsonen, videre er det plassert et vindu i våt sone.
Det hersker usikkerhet om rommet er oppført med tettesjikt i våte soner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk.
- Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i rommets våte soner.
- Rommet har ingen løsning for ventilering.

Våtrommet er vurdert opp i mot dagens forskriftskrav til våtrom, hvor det stilles krav til tett utførelse av membran/tettesjikt i rommets våte soner. Da særlig med tanke på eventuelle lekkasjer, siden rommet normalt sett ikke belastes med fritt bruksvann etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved videre bruk av rommet, kan lekkasjer oppstå, noe som kan medføre fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Rommet må derfor holdes under jevnlig tilsyn for å oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ved kontroll i underkant av kledningen registreres det begrenset lufting bak kledningen. Lite lufting bak kledningen kan medføre økt slitasje samt økt risiko for råteskader, da fuktighet bak kledningen har svært begrenset mulighet til å tørke ut.
Det registreres enkelte tørkesprekker i ender av kledningsbord, noe som anses å ha sammenheng med lite lufting.
Mtp. datidens byggeskikk er det ikke uvanlig at konstruksjonen er oppført med lite lufting.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Steinåsen 62 , 7049 TRONDHEIM
Gnr 81 - Bnr 23
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Det registrere stedvise fuktmerker i nedkant av innvendige karmer av eldre vinduer, noe som tyder på kondensering på innvendige glass. Mtp. oppbygning og oppnådd alder bør det påregnes redusert funksjon i form av økt varmetap og redusert tetthets-evne.

Utvendig > Terrasse/balkong Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Overflater på terrassebord og rekkverk er værslitt.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Boligen er oppført uten fuktsperre mot grunn mtp datidens byggeskikk, noe som fører til økt risiko for fuktopptrekk via murkonstruksjoner.

- Ved fuktmåling i hulltakingen registreres en fuktverdi på 13%. Innkledd treverk bør ikke overstige 15%. Videre er det viktig at fuktverdien er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.

- Via hulltaking i bod 2 registreres at den utforede veggen er oppført med plastdampsperre på innvendig side. Denne løsningen kan medføre magasinering av fukt bak veggen. Videre er veggen kun isolert på innvendig side av murkonstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens og fuktproblematikk bak utforede flater. Eventuelle skader kan være vanskelig å oppdage uten destruktive inngrep. Det presiseres at undersøkelsen er utført i et begrenset område, og gir kun et indikativt bilde av forholdet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene. Når røropplegg eldes, vil risikoen for lekkasjer og skader gradvis øke, selv om det ikke er registrert konkrete feil eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Vannledninger er skjulte konstruksjoner som i begrenset grad kan kontrolleres visuelt, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder og opplyst materiale.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres ufagmessig utførelse av vannlås og røropplegg i kjøkkenbenken i sokkeletasjen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist avrenningsmulighet for ev. lekkasjevann i rommet. Det er ikke kjent om betonggulvet under tre-gulvet har sluk.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering har begrenset levetid, og funksjonen svekkes typisk over tid som følge av tilstopping av drenerende masser og rør, setninger i terreng, nedbrytning av materialer og endrede vannveier rundt bygget. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker sannsynligheten for at dreneringen ikke lenger håndterer overflatevann og grunnfukt optimalt. Risikoen er størst ved ugunstige terrengfall, mye takvann nær grunnmur, tette overflater langs fasade og ved kjellervegger eller andre konstruksjoner mot terreng.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres en mindre sprekk i grunnmuren under redskapsboden i sokkeletasjen. Sprekker i denne typen konstruksjoner kan oppstå som følge av bevegelse i underlaget, temperatur- og fuktpåvirkning, setningsforhold eller svinn i murverket.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kritiske bygningsdeler har passert forventet levetid. Videre rommet er oppført uten tettesjikt i våte soner på gulv.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kritiske bygningsdeler har passert forventet levetid. Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våte soner.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Garasje - Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det registreres riss og sprekker i flisfuger og enkelte flis på gulvet rundt sluket. Videre registreres svertesopp i overgang gulv/vegg i dusjsonen.

Våtrom > 1. etasje > Garasje - Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1. etasje > Garasje - Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger ved dusjsonen.

Kjøkken > 1. etasje > Garasje - Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

For TG:0 eller TG:1 bør rommet ha mekanisk avtrekk. Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft) tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskiftning på kjøkken. Løsningen kan imidlertid fungere godt ved jevnlige filterskifte og vedlikehold iht. bruksanvisning.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kritiske bygningsdeler har passert forventet levetid. Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våte soner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverket på balkongen er under dagens krav, som er 100 cm, videre er åpninger på deler av rekkverket over dagens krav, som er 10 cm.
- Det mangler rekkverk på nedre del av utvendig trapp til utleiedelen i 2. etasje.

Steinåsen 62 , 7049 TRONDHEIM
Gnr 81 - Bnr 23
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIE



Byggeår
1981

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig og utleie

Standard
Bygget har normal standard iht. alder/konstruksjon. Konstruksjonsdeler er nærmere beskrevet i de respektive punkter i tilstandsrapporten.

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bebyggelse. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongstein fra byggeår.
Undertak fra byggeår som er av ukjent type da undertaket er skjult, uten mulighet for kontroll.
Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall av eldre ukjent dato/fra byggeår. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatter. I tillegg er det etablert fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

Siden utvendige beslag kun er besiktiget fra bakkenivå, er vurderingen noe begrenset av dette, særlig for beslag over tak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som treverkskonstruksjon og av støpt betong fra de respektive byggeår.
Utvendige fasader er kledd med liggene trekledning samt deler som er pusset og malt i sokkeletasjen.

På bakgrunn av alder og at ytterveggskonstruksjonen er lukket, er ikke utførelsen av veggkonstruksjonen videre kjent. Tilgang til bygningsdelen hindrer dermed mulighet for å kontrollere oppbygging/tilstand.

Det er ukjent omfang av utvendig vedlikehold av kledning og omramminger de siste år. Det er ikke funnet forhold som vil kreve umiddelbare tiltak.

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

Ved kontroll i underkant av kledningen registreres det begrenset lufting bak kledningen. Lite lufting bak kledningen kan medføre økt slitasje samt økt risiko for råteskader, da fuktighet bak kledningen har svært begrenset mulighet til å tørke ut.
Det registreres enkelte tørkesprekker i ender av kledningsbord, noe som anses å ha sammenheng med lite lufting.
Mtp. datidens byggeskikk er det ikke uvanlig at konstruksjonen er oppført med lite lufting.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Overflatebehandling og økt intervall for vedlikehold av trekledningen bør påregnes som følge av konstruksjon og oppnådd alder. Lokale utskiftninger og videre vedlikehold av kledningen anbefales vurdert opp mot en helhetlig oppgradering av utvendige fasader med etterisolering, ny vindtetting og ny kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak og er oppbygd som en sperrekonstruksjon fra byggeår. Det registreres luftespalter ved raft på utvendige sider.

Hele konstruksjonen er innkledd/gjenbygget, noe som gjør direkte inspeksjon og vurdering av tilstand umulig. Vurderingen baseres derfor kun på alder, samt visuelle observasjoner fra underliggende etasje. Skjulte konstruksjoner kan ha skader eller slitasje som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har enkelte vinduer med karmer/rammer i tre og 3-lags glass som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registrere stedvise fuktmerker i nedkant av innvendige karmer av eldre vinduer, noe som tyder på kondensering på innvendige glass. Mtp. oppbygning og oppnådd alder bør det påregnes redusert funksjon i form av økt varmetap og redusert tetthets-evne.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utskifting av eldre vinduer anbefales fremfor lokale utbedringer og videre vedlikehold.

TG 1 Vinduer/balkongdører

Steinåsen 62 , 7049 TRONDHEIM
Gnr 81 - Bnr 23
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har vinduer/balkongdører med karmer/rammer i tre fra byggeår og 2-lags glass som i all hovedsak ble skiftet av innleide håndverkere i 2011 i følge egenerklæring.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren til hoveddelen i 1. etasje har karmer/rammer i tre med malte overflater og 2-lags glassfelt.
Ytterdøren til utleiedelen i sokkeletasjen har karmer/rammer i tre med malte overflater og 2-lags glassfelt.

TG 2 Terrasse/balkong

Beskrivelse

Terrasse/balkong er oppført som en trekonstruksjon av ukjent dato. Konstrksjonen er innfestet i vegglivet og fundamentert på søyler. Balkongen over sokkeletasjen er en utkraget konstruksjon.
Gulvflaten er belagt med terrassebord. Rekkverket består av tre og er utvendig kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater på terrassebord og rekkverk er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater på terrassebord og rekkverk bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling, for eksempel beising eller maling, for å hindre videre forvitring og redusert levetid.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for sprekkdannelser, råte og behov for utskifting av materialer på sikt.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp og repos i tre som danner inngangspartiet til utleiedelen i 2. etasje er oppført som en trekonstruksjon av eldre ukjent dato/fra byggeår.
Gulvflaten og trappetrinn er belagt med terrassebord. Rekkverket består av tre og er utvendig kledd med liggende tre-spiler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater er av varierende alder.

Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom.
Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er støpt gulv mot grunn. Etasjeskillere av trebjelkelag over grunnmur. Nivellering av etasjeskillere er utført i 2 store rom per etasje.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på ca. 23 mm er målt innenfor en lengde på 2 meter i spisestuen, noe som er utenfor aksepterte toleransekrav. Videre registreres stedvise ujevnheter og knirk i gulv.

Mtp. datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjonen er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller ved nivellering av etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Høydeforskjeller i etasjeskillere avviker fra dagens aksepterte toleransekrav, men er erfaringsmessig ikke uvanlig i eldre bygninger av denne type og konstruksjon.

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellen som enkeltstående tiltak i denne type bygg. Hvis du skal renovere på et senere tidspunkt kan tiltak vurderes. Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettningsmasse, må først dimensjonene på bjelkelaget/bæring vurderes. Samtidig må det da påregnes kostnader med bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører/åpninger etc.

Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe setninger i konstruksjoner, det er derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter. Registrerte høydeforskjell vurderes til å være innenfor det som er å forvente fra byggets alder og type konstruksjon, samt at det er lite sannsynlig for videre utvikling.

Kostnadsestimatet sikter til oppretting av gulvflater i kontrollerte rom, men hensyntar ikke eventuelle tilleggskostnader tilknyttet forsterkning av bjelkelag og nye overflater m.m.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.
Sotluke er plassert i sokkeletasjen.
Det er tilkoblet en peis fra byggeår i stuen i 1. etasje.
Det står en vedovn i bod 2 som ikke er tilkoblet pipeløpet. Det er ikke kjent om ildstedet er i bruk eller om det kan tilkoblet pipa.

Pipen er funksjonell, men til orientering vil naturlig aldring over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av tiltak ved videre aldring eller ved eventuelle påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Sokkeletasjen består av oppholdsrom og boder med naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.
Yttervegger mot terreng er utforet og kledd.
Hulltaking er utført i utforet vegg i bod 2 for hoveddelen i sokkeletasjen for inspeksjon av konstruksjonen.
Fuktsøk er gjennomført på tilgjengelige steder.

Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser med økt risiko for fuktopptrekk og kondens bak utforede vegger og under oppforede gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Boligen er oppført uten fuktsperre mot grunn mtp datidens byggeskikk, noe som fører til økt risiko for fuktopptrekk via murkonstruksjoner.

- Ved fuktmåling i hulltakingen registreres en fuktverdi på 13%. Innkledd treverk bør ikke overstige 15%. Videre er det viktig at fuktverdien er lavere enn 20 -23 % for å unngå vekst av råtesopp.

- Via hulltaking i bod 2 registreres at den utforede veggen er oppført med plastdampsperre på innvendig side. Denne løsningen kan medføre magasinering av fukt bak veggen. Videre er veggen kun isolert på innvendig side av murkonstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens og fuktproblematikk bak utforede flater. Eventuelle skader kan være vanskelig å oppdage uten destruktive inngrep. Det presiseres at undersøkelsen er utført i et begrenset område, og gir kun et indikativt bilde av forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Steinåsen 62 , 7049 TRONDHEIM
Gnr 81 - Bnr 23
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere fuktsikringstiltak for å redusere eller hindre fuktinntrenging fra grunnen. Dette kan omfatte innvendig eller utvendig fuktsperre, drenering, kapillærbrytende sjikt under gulv, samt eventuelt påføring av diffusjonsåpen fuktsikring på vegger. Det bør også vurderes mekanisk ventilasjon for å sikre god luftutskifting og redusere fuktbelastning i rommet.

Manglende fuktsikring fører til vedvarende kapillært oppsug av fukt i gulv og vegger, som over tid kan gi skader på materialer, redusert innemiljø og økt risiko for mugg- og råtevekst. Ved bruk av rommet til oppbevaring eller opphold vil det kunne oppstå sekundærskader på innredning eller løsøre. Tilstanden gir grunnlag for tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3), avhengig av omfang og fuktnivå.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i tre er fra byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblad i fabrikkmalt utførelse, er av varierende alder.
Det registreres enkelte merker som mindre sår/merker i overflater samt delvis løse dørhåndtak på enkelte dører. Avvikene anses som innenfor hva som kan forventes av normal bruksslitasje iht. alder.

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre ukjent dato/fra byggeår.
Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler foreligger.

Badet fremstår med malt betonggulv. Baderomsplater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Badet har veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri samt speilskap og overlys. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.
Dusjhjørne med dusjforheng samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Rommet har mekanisk avtrekk.

Våtrommet er av eldre ukjent dato/fra byggeåret og har oppnådd en alder hvor det må forventes økt vedlikeholdsbehov og større usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Det er registrert avvik ved befaringen, og rommets alder innebærer at flere av de opprinnelige løsningene har begrenset forventet gjenværende levetid. Selv om våtrommet kan fungere ved befaringen, må det påregnes økt risiko for fremtidige skader og behov for større vedlikeholdstiltak.

På bakgrunn av rommets alder og de registrerte avvikene anbefales det å planlegge en helhetlig oppgradering av våtrommet. En samlet rehabilitering vil normalt være mer hensiktsmessig og kostnadseffektiv enn å utføre flere lokale utbedringer over tid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk.
- Det er påvist fuktskader i baderomsplater i dusjsonen.
- Gulvet er ikke utført med tilfredsstillende tettesjikt.

Våtrommet er vurdert opp i mot dagens forskriftskrav til våtrom, hvor det stilles krav til tett utførelse av membran/tettesjikt i rommets våte soner. Da særlig med tanke på eventuelle lekkasjer, siden rommet normalt sett ikke belastes med fritt bruksvann etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved videre bruk av rommet, kan lekkasjer oppstå, noe som kan medføre fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Rommet må derfor holdes under jevnlig tilsyn for å oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0/1 må rommet renoveres og oppgraderes for å tilfredstille dagens forskriftskrav med vanntette våtsoner. Manglende oppgradering av våtrommet vil medføre høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle normal bruk av vann eller eventuelle lekkasjer, og at fuktskader dermed kan oppstå i tilliggende konstruksjoner. Alle forhold i forbindelse med renoveringen bør utføres og dokumenteres av faglærte.
Kostnadsestimat sikter til full oppussing av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kritiske bygningsdeler har passert forventet levetid. Videre rommet er oppført uten tettesjikt i våte soner på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Når tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt, kan fukt trenge inn i gulv, vegger og bjelkelag. Dette kan føre til skader på materialer, soppvekst og behov for utskifting av deler av konstruksjonen. Våtrommet bør rehabiliteres med nytt, dokumentert tettesjikt slik at fuktsikringen tilfredsstiller dagens krav. Inntil utbedring er utført bør rommet brukes med forsiktighet, og overflater holdes under oppsyn for tegn til misfarging, fukt eller lukt.

Nærmere undersøkelser av tilliggende konstruksjoner anbefales ved oppussing av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre ukjent dato/fra byggeår.
Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler foreligger.

Rommet fremstår med flislagt gulv og betong på gulv. Flislagte veggflater og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 2-greps blandebatteri samt speil, overlys, overskap og veggskap.
Badekar med dusjforheng samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.
Rommet har mekanisk avtrekk.

Våtrommet er av eldre ukjent dato/fra byggeåret og har oppnådd en alder hvor det må forventes økt vedlikeholdsbehov og større usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Det er registrert avvik ved befaringen, og rommets alder innebærer at flere av de opprinnelige løsningene har begrenset forventet gjenværende levetid. Selv om våtrommet kan fungere ved befaringen, må det påregnes økt risiko for fremtidige skader og behov for større vedlikeholdstiltak.

På bakgrunn av rommets alder og de registrerte avvikene anbefales det å planlegge en helhetlig oppgradering av våtrommet. En samlet rehabilitering vil normalt være mer hensiktsmessig og kostnadseffektiv enn å utføre flere lokale utbedringer over tid.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk.
- Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våte soner som gulv og overgang gulv/vegg.

Våtrommet er vurdert opp i mot dagens forskriftskrav til våtrom, hvor det stilles krav til tett utførelse av membran/tettesjikt i rommets våte soner. Da særlig med tanke på eventuelle lekkasjer, siden rommet normalt sett ikke belastes med fritt bruksvann etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved videre bruk av rommet, kan lekkasjer oppstå, noe som kan medføre fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Rommet må derfor holdes under jevnlig tilsyn for å oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må rommet renoveres og oppgraderes for å tilfredstille dagens forskriftskrav med vanntette våtsoner. Manglende oppgradering av våtrommet vil medføre høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle normal bruk av vann eller eventuelle lekkasjer, og at fuktskader dermed kan oppstå i tilliggende konstruksjoner. Alle forhold i forbindelse med renoveringen bør utføres og dokumenteres av faglærte.
Kostnadsestimat sikter til full oppussing av rommet.

Steinåsen 62 , 7049 TRONDHEIM
Gnr 81 - Bnr 23
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kritiske bygningsdeler har passert forventet levetid.
Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våte soner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av tilliggende konstruksjoner anbefales ved oppussing av badet, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser.

Konsekvensen av å ikke undersøke tilliggende konstruksjoner er økt risiko for skjulte fuktskader, som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og høyere kostnader på sikt.

1. ETASJE > GARASJE - BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppført av eier på ukjent dato.
Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler foreligger.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det må forventes økt vedlikeholdsbehov og større usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Det er registrert avvik ved befaringen, og rommets alder innebærer at flere av de opprinnelige løsningene har begrenset forventet gjenværende levetid. Selv om våtrommet kan fungere ved befaringen, må det påregnes økt risiko for fremtidige skader og behov for større vedlikeholdstiltak.

På bakgrunn av rommets alder og de registrerte avvikene anbefales det å planlegge en helhetlig oppgradering av våtrommet. En samlet rehabilitering vil normalt være mer hensiktsmessig og kostnadseffektiv enn å utføre flere lokale utbedringer over tid.

1. ETASJE > GARASJE - BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater i dusjsonen og panel over sokkelflis på vegger. Himlingen er kledd med panel.

1. ETASJE > GARASJE - BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 12 mm. Det er etablert flislagt oppkant mot terskel som sikrer rommets vanntetthet så fremt at tettesjiktet er ført opp bak flis.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det registreres riss og sprekker i flisfuger og enkelte flis på gulvet rundt sluket. Videre registreres svertesopp i overgang gulv/vegg i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Riss og sprekker i flisfuger og fliser rundt sluket bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre skade på underliggende konstruksjoner.
Svertesopp i overgang gulv/vegg i dusjsonen bør fjernes, og årsaken til fuktproblemet bør utredes og utbedres for å redusere risiko for soppvekst og skader på bygningsdeler.

1. ETASJE > GARASJE - BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk av ukjent dato i gulvet i dusjsonen. Ev. tettesjikt av ukjent type og utførelse. Ned mot klemring er det påført flislim, noe som skjuler tilslutningen mellom tettesjikt/sluk og ev. mansjett. Det forutsettes at membran/mansjetten er klemt til sluket med klemring på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

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

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våte soner på vegger ved dusjsonen, videre er det plassert et vindu i våt sone.
Det hersker usikkerhet om rommet er oppført med tettesjikt i våte soner.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør utføres nærmere undersøkelser/innhentes dokumentasjon på utførelse av membran og tilslutning til sluk.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell risiko for lekkasjer.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membran er økt risiko for at tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til fuktskader og skjulte skader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > GARASJE - BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.
Dusjhjørne med 1 stk. dusjvegg i glassbyggerstein og dusjforheng samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

1. ETASJE > GARASJE - BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte.

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.

1. ETASJE > GARASJE - BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger ved dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

Steinåsen 62 , 7049 TRONDHEIM
Gnr 81 - Bnr 23
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av tilliggende konstruksjoner anbefales ved oppussing av badet, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser.

Konsekvensen av å ikke undersøke tilliggende konstruksjoner er økt risiko for skjulte fuktskader, som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og høyere kostnader på sikt.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre ukjent dato/fra byggeår.
Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler foreligger.

Rommet fremstår med belegg på gulv. Plater og panel på vegger. Malt panel i himling.
Badet har veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri samt speil, overskap, overlys og veggskap. Gulvmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Dusjhjørne med dusjkar som er avgrenset med dusjforheng. Veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

Våtrommet er av eldre ukjent dato/fra byggeåret og har oppnådd en alder hvor det må forventes økt vedlikeholdsbehov og større usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Det er registrert avvik ved befaringen, og rommets alder innebærer at flere av de opprinnelige løsningene har begrenset forventet gjenværende levetid. Selv om våtrommet kan fungere ved befaringen, må det påregnes økt risiko for fremtidige skader og behov for større vedlikeholdstiltak.

På bakgrunn av rommets alder og de registrerte avvikene anbefales det å planlegge en helhetlig oppgradering av våtrommet. En samlet rehabilitering vil normalt være mer hensiktsmessig og kostnadseffektiv enn å utføre flere lokale utbedringer over tid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk.
- Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i rommets våte soner.
- Rommet har ingen løsning for ventilering.

Våtrommet er vurdert opp i mot dagens forskriftskrav til våtrom, hvor det stilles krav til tett utførelse av membran/tettesjikt i rommets våte soner. Da særlig med tanke på eventuelle lekkasjer, siden rommet normalt sett ikke belastes med fritt bruksvann etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved videre bruk av rommet, kan lekkasjer oppstå, noe som kan medføre fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Rommet må derfor holdes under jevnlig tilsyn for å oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må rommet renoveres og oppgraderes for å tilfredstille dagens forskriftskrav med vanntette våtsoner. Manglende oppgradering av våtrommet vil medføre høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle normal bruk av vann eller eventuelle lekkasjer, og at fuktskader dermed kan oppstå i tilliggende konstruksjoner. Alle forhold i forbindelse med renoveringen bør utføres og dokumenteres av faglærte.
Kostnadsestimat sikter til full oppussing av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kritiske bygningsdeler har passert forventet levetid.
Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våte soner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Når tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt, kan fukt trenge inn i gulv, vegger og bjelkelag. Dette kan føre til skader på materialer, soppvekst og behov for utskifting av deler av konstruksjonen. Våtrommet bør rehabiliteres med nytt, dokumentert tettesjikt slik at fuktsikringen tilfredsstiller dagens krav. Inntil utbedring er utført bør rommet brukes med forsiktighet, og overflater holdes under oppsyn for tegn til misfarging, fukt eller lukt.

Nærmere undersøkelser av tilliggende konstruksjoner anbefales ved oppussing av badet.

KJØKKEN

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av eldre ukjent dato/fra byggeår.

Rommet fremstår med laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og heltre benkeplater med benkebeslag og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap.

Det registreres stedvise bruksmerker og lokal slitasje på kjøkkeninnredningen, noe som anses innenfor hva som må forventes mtp. alder på rommet.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk via avtrekkskanal.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av eldre ukjent dato/fra byggeår.

Rommet fremstår med parkett på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og heltre benkeplater med overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Det registreres stedvise bruksmerker og lokal slitasje på kjøkkeninnredningen, noe som anses innenfor hva som må forventes mtp. alder på rommet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk ut.

1. ETASJE > GARASJE - KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble oppført av eier på ukjent dato.

Rommet fremstår med belegg på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Benkeplater belagt med belegg og flis med overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap.

Steinåsen 62 , 7049 TRONDHEIM
Gnr 81 - Bnr 23
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det registreres stedvise bruksmerker og lokal slitasje på kjøkkeninnredningen, noe som anses innenfor hva som må forventes mtp. alder på rommet.

1. ETASJE > GARASJE - KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

For TG:0 eller TG:1 bør rommet ha mekanisk avtrekk. Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft) tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskiftning på kjøkken. Løsningen kan imidlertid fungere godt ved jevnlige filterskifte og vedlikehold iht. bruksanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er et hybelkjøkken av ukjent dato.

Rommet fremstår med belegg på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Hybelkjøkken 2 stk. koketopper samt benkebeslag med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Frittstående kjøleskap.

Det registreres stedvise bruksmerker og lokal slitasje på kjøkkeninnredningen, noe som anses innenfor hva som må forventes mtp. alder på rommet.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er av ukjent dato.

Rommet fremstår med flislagt gulvflate. Flislagte veggflater. Malt panel i himling.
Innredning: Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri samt speil. Veggmontert toalett. Håndtusj. Panelovn.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har ingen etablerte løsninger for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og opprettholde et godt inneklima. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber på våtrom og kjøkken er i all hovedsak fra byggeår, med unntak av noen mindre tilpasninger av rør.
Vanninntak og stoppekran er plassert i sokkeletasjen.
Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene. Når røropplegg eldes, vil risikoen for lekkasjer og skader gradvis øke, selv om det ikke er registrert konkrete feil eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Vannledninger er skjulte konstruksjoner som i begrenset grad kan kontrolleres visuelt, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder og opplyst materiale.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke funnet forhold med behov for strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må vannledninger skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Eldre vannledninger er utsatt for rust, korrosjon og sprekkdannelser, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i både synlige og skjulte konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast og metall på våtrom og kjøkken er i all hovedsak av eldre ukjent dato/fra byggeår, med unntak av noen nyere tilpasninger av rør.
Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

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

Det registreres ufagmessig utførelse av vannlås og røropplegg i kjøkkenbenken i sokkeletasjen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken med friskluftsventiler i vinduskarmer samt delvis naturlig ventilering via åpningsvinduer.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft) er plassert på stuen.

Luft til luft varmepumper er tekniske anlegg som krever regelmessig vedlikehold for å opprettholde varmeeffekt, virkningsgrad og driftssikkerhet. Ytelsen svekkes ofte gradvis over tid som følge av slitasje, tilsmussing og aldring av komponenter. Det er derfor viktig å følge produsentens anbefalte serviceintervaller, og gjennomføre løpende renhold av filtre og luftveier. Manglende vedlikehold kan medføre redusert varmeleveranse, økt energiforbruk, mer støy og økt risiko for driftsavvik.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Steinåsen 62 , 7049 TRONDHEIM
Gnr 81 - Bnr 23
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 stk. varmtvannsberedere på ca. 200 liter er plassert i bod 1.
Tankene har el-tilkobling via stikkontakt.
Datering på den eldste tanken er ikke tydelig merket og presis alder er derfor ikke mulig å bekrefte, men tanken er datert fra ca. 1988-1998.
Datering på tanken av nyere dato var ikke synlig og alder er derfor ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist avrenningsmulighet for ev. lekkasjevann i rommet. Det er ikke kjent om betonggulvet under tre-gulvet har sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje.
Manglende avrenning medfører økt risiko for fuktskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner dersom det skulle oppstå lekkasje fra tankene.
Alder på tankene tilsier også økt sannsynlighet for plutselig svikt eller lekkasje.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i stor grad fra byggeår.

Sikringsskapet for hoveddelen, som er plassert i bod 4, inneholder skrusikringer, automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.
Sikringsskapet for utleiedelen i sokkeletasjen, som er plassert i bod 1, inneholder skrusikringer og strømmåler.
Sikringsskapet for utleiedelen over garasjen, som er plassert i entré, inneholder automatsikringer, kursfortegnelse og strømmåler.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1981 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring(er) er ikke fremvist.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. 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 Det er ikke samsvar mellom kurser og kursfortegnelse i sikringsskapet for hoveddelen.
Det er ikke samsvar mellom kurser og kursfortegnelse i sikringsskapet for utleiedelen over garasjen.
Sikringsskapet for utleiedelen i sokkeletasjen mangler kursfortegnelse.

På bakgrunn av oppnådd alder på deler av anlegget samt påviste avvik og manglende dokumentasjon/samsvarserklæring(er) anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget samt utbedring av påviste avvik.

Generell kommentar

Boligen har eldre skrusikringer. Det anbefales jevnlig tilsyn med sikringsskapet, da slike installasjoner over tid kan være utsatt for varmgang. Tegn som misfarging, svidd lukt eller varmeutvikling rundt sikringer bør tas på alvor. Eldre skrusikringer er ofte ikke dimensjonert for dagens strømforbruk og elektriske apparater, og kan utgjøre en sikkerhetsrisiko ved feilbelastning.

Det anbefales å få det elektriske anlegget, herunder skrusikringer, kontrollert av registrert elektroinstallatør. Utskifting til automatsikringer med jordfeilvern bør vurderes for å oppnå økt sikkerhet og tilpasning til dagens bruksmønster.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet vurderes som ukjent innenfor rammene av befaringen. Takstingeniør gjennomfører ikke grunnundersøkelser og det er ikke innhentet dokumentasjon som beskriver grunnforholdene. Det presiseres at massetyper, bæreevne, dreneringsevne og eventuelle forhold som setninger, telepåvirkning eller grunnvannstanden ikke kan vurderes uten geoteknisk undersøkelse.

Eventuelle forhold i byggegrunn kan ha innvirkning på fundamentering, drenering og konstruksjonenes levetid over tid. Videre vurdering må gjøres av kvalifisert aktør ved behov eller mistanke om avvik.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeår. Drenering og fuktsikring av grunnmur ligger i all hovedsak under jordbandet og lar seg ikke kontrollere foruten observasjoner som er nærmere beskrevet under punkt 'Rom under terreng' og alder. For full visshet om tilstand må det gjøres nærmere undersøkelser med eksempelvis kamerainspeksjon e.l. noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Steinåsen 62 , 7049 TRONDHEIM
Gnr 81 - Bnr 23
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Drenering har begrenset levetid, og funksjonen svekkes typisk over tid som følge av tilstopping av drenerende masser og rør, setninger i terreng, nedbrytning av materialer og endrede vannveier rundt bygget. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker sannsynligheten for at dreneringen ikke lenger håndterer overflatevann og grunnfukt optimalt. Risikoen er størst ved ugunstige terrengfall, mye takvann nær grunnmur, tette overflater langs fasade og ved kjellervegger eller andre konstruksjoner mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av dreneringen, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell svikt eller behov for utbedring.
Dersom dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, bør den skiftes ut for å unngå økt risiko for fuktinntrengning, skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, samt redusert bokomfort.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av støpt betong som utvendig er pusset og malt.
Grunnmuren under redskapsboden i sokkeletasjen består av murte blokker over støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres en mindre sprekk i grunnmuren under redskapsboden i sokkeletasjen. Sprekker i denne typen konstruksjoner kan oppstå som følge av bevegelse i underlaget, temperatur- og fuktpåvirkning, setningsforhold eller svinn i murverket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke sprekkene for eventuell utvikling. Ved tegn til økning i bredde eller lengde, eller dersom det observeres fuktinnsig, bør sprekkene utbedres og det bør foretas en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Enkle tiltak som tetting med egnet mørtel kan være tilstrekkelig ved stabile forhold.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrånende område. Terrenget ved grunnmurer er delvis skjult under terrasser, noe som begrenser mulighet for kontroll. Det ble ikke påvist forhold som tilsier at grunnmurer blir utsatt for unødig fuktbelastning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vannrør og avløpsledninger er av eldre ukjent dato/fra byggeår. Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent. Utvendige rør er ikke tilgjengelig for kontroll, vurdering baseres på alder. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon.

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverket på balkongen er under dagens krav, som er 100 cm, videre er åpninger på deler av rekkverket over dagens krav, som er 10 cm.
- Det mangler rekkverk på nedre del av utvendig trapp til utleiedelen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Steinåsen 62 , 7049 TRONDHEIM
Gnr 81 - Bnr 23
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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

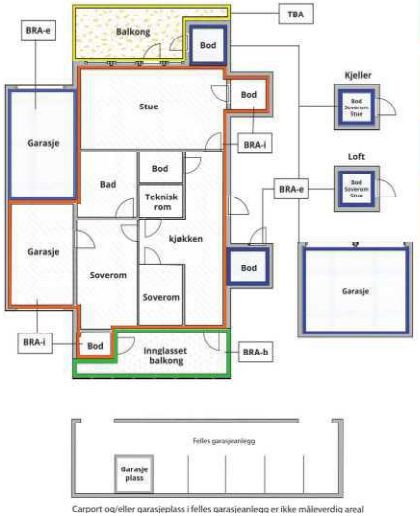
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig med utleie

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Sokkeletasje	99	10		109	
1. etasje	106	5		111	41
2. etasje	72			72	
SUM	**277**	**15**			**41**
SUM BRA	**292**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, galleri/stue, 4 stk. boder, arbeidsrom	Redskapsbod	
1. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue/spisestue, forstue, toalettrom, soverom, arbeidsrom, garasje - entré, garasje - bad, garasje - kjøkken, garasje - stue, garasje - soverom	Bod m/ hems	
2. etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom, gang		

Kommentar

Det er etablert hems over bod m/hems i 1. etasje. Takhøyder under hemsen er under 1,9 meter og derfor ikke måleverdig iht. takstmanns retningslinjer og føringer for arealoppmåling. Gulvarealet i bod m/hems er ca. 18,0 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:

Enebolig:
Sokkeletasje:
- Utleiedelen er gjort mindre i form av at opprinnelig soverom og deler av opprinnelig stue er innlemmet i hoveddelen og brukes i dag som galleri/stue og arbeidsrom.
- Opprinnelig kott er utvidet og brukes i dag som soverom.
- Opprinnelig vegg mellom entré og stue/kjøkken er fjernet.
- Det er oppført en redskapsbod som ikke fremgår på byggemeldte tegninger.

1. etasje:
- Boligen er litt utvidet mot sør, videre er det etablert en bod m/hems som ikke fremgår på byggemeldte tegninger.
- Badet er utvidet ved å innlemme opprinnelig toalettrom og deler av forstue.
- Det er etablert et toalettrom i deler av arbeidsrommet.

2. etasje:
- Boligen er litt utvidet mot sør.
- Opprinnelig galleri er avdelt og brukes i dag som stue, gang og deler av kjøkkenet i utleiedelen.

Garasje med utleiedel:
1. etasje:
- Det er etablert en utleiedel i opprinnelig uthus over garasjen, videre er garasjen utvidet sammenlignet med byggemeldte tegninger.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverommet i utleiedelen i sokkeletasjen samt soverommet i 1. etasje over garasjen tilfredsstiller ikke krav til dagslys (10% dagslysflate i forhold til rommets bruksareal).

Garasje med utleiedel

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Sokkeletasje		33		33	
1. etasje	41			41	8
SUM	**41**	**33**			**8**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje		Garasje	
1. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Ole-Einar Fjeldheim	Takstingeniør
	Torgunn Sundli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	81	23		0	1434.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Steinåsen 62

Hjemmelshaver
Sundli Torgunn

Bygninger på eiendommen

Garasje med utleiedel



Anvendelse
Garasje og utleiedel

Byggeår
1981

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har normal standard iht. alder/konstruksjon. Konstruksjonsdeler er nærmere beskrevet i de respektive punkter i tilstandsrapporten.

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bebyggelse. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

Beskrivelse
Frittstående garasje ble oppført i ca. 1981 i følge byggesak, og er på 1. etasje over sokkeletasje.
Grunnmuren består av murte blokker og det er støpt gulv mot grunn.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.
Taket er et saltak som er oppført med sperrer i tre og er utvendig kledd med betongstein.
Vinduer med 2-lags glass.
Det er etablert 2 stk. doble porter i front av sokkeletasjen for adkomst til garasjen.

Utleiedelen i 1. etasje er innredet av eier på ukjent tidspunkt.
1. etasje består av entré, bad, kjøkken, soverom og stue. Videre er det etablert hems over deler av etasjen.
Utleiedelen har adkomst via ytterdør.

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
Fra Infoland		Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.08.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Steinåsen 62 , 7049 TRONDHEIM
Gnr 81 - Bnr 23
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

Torgunn Sundli

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Steinåsen 62
7049 Trondheim

5001-81/23/0/0

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Beskrivelse av arbeidet: Uvisst når, årstall er ikke sikkert. Alt utført av min ektemann.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

• Ja

Det har vært lekkasje ved takvindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Tetting utført av ektemann og venner.

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?:** 2011
   Firmanavn: Storås Trevare
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle vindusflater.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av garasje. Utført av min ektemann.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2022

   Firmanavn: Vet ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp lader til elbil samt noe arbeid på garasje.

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**

Vesentlige endringer på garasje med leilighet. Utført av min ektemann.

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?
• **Ja**

Det er gjort en hel del av min ektemann, har ikke oversikt over hva og når.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **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 om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Ja**

Utleie over garasje, i sokkel, og 2. etg.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- **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 om det 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 føre til økte 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. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. 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 mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 – for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse **Steinåsen 62, 7049 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **13.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321473**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182380601**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **23**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **292,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **277,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **199,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **206,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 082 kWh**

Detaljering

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

Steinåsen 62, 7049 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 7: 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 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.

Tiltak 9: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

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.

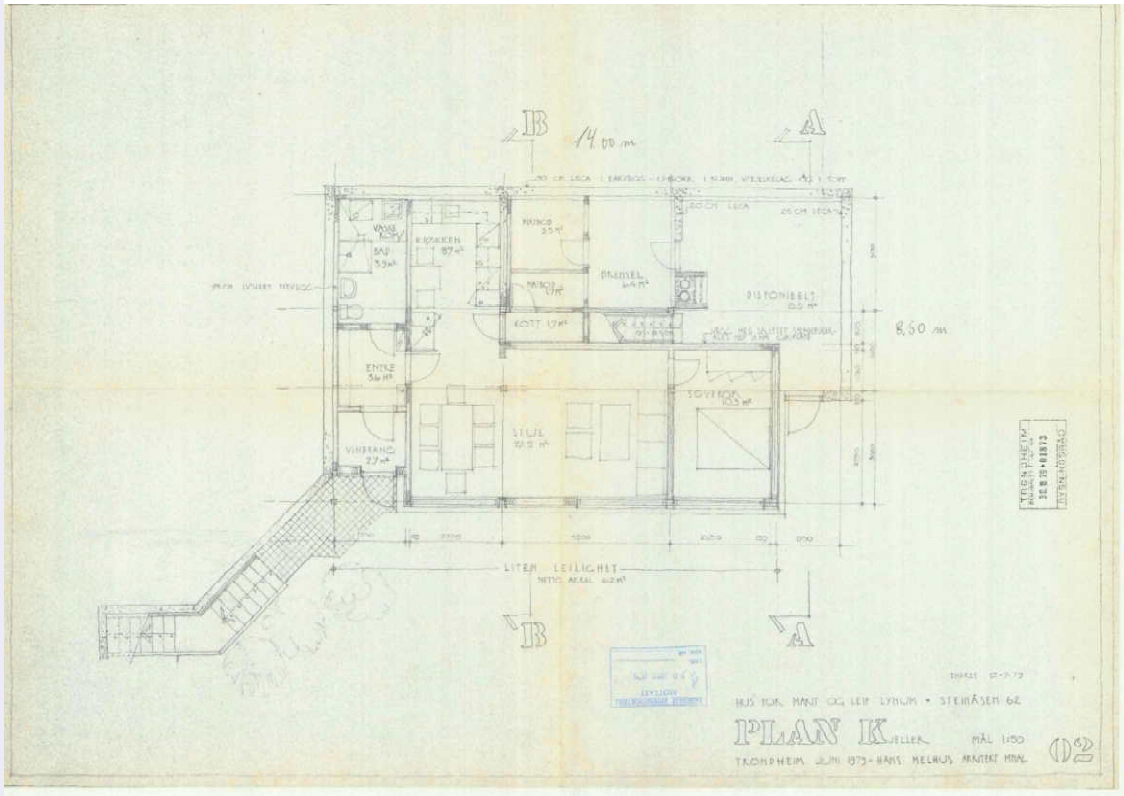
https://www.enova.no/energimerking

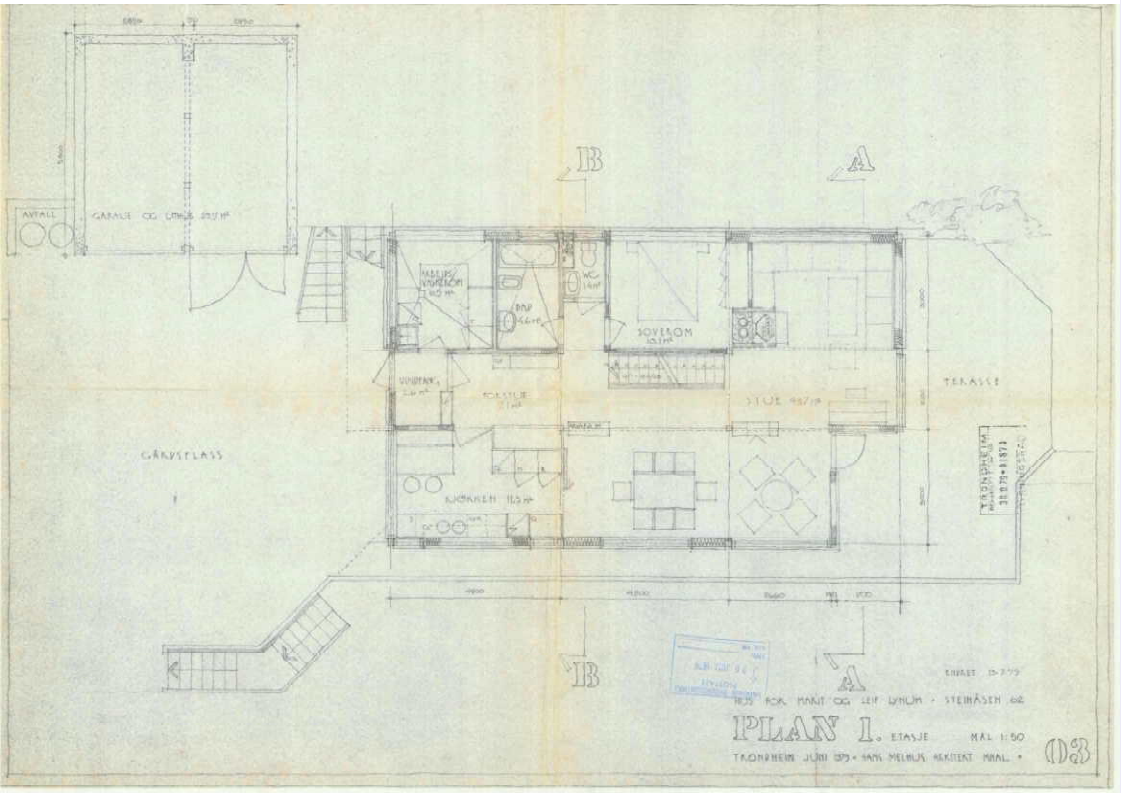
Spørsmål om energiattesten

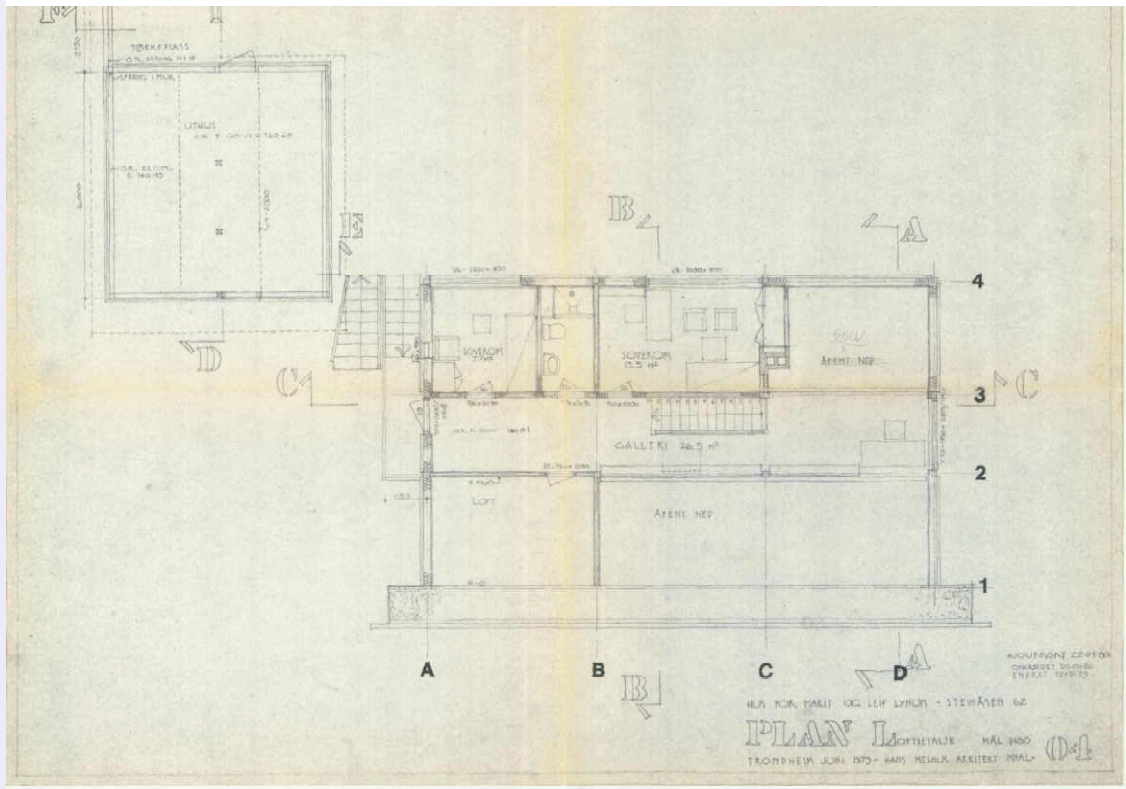
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

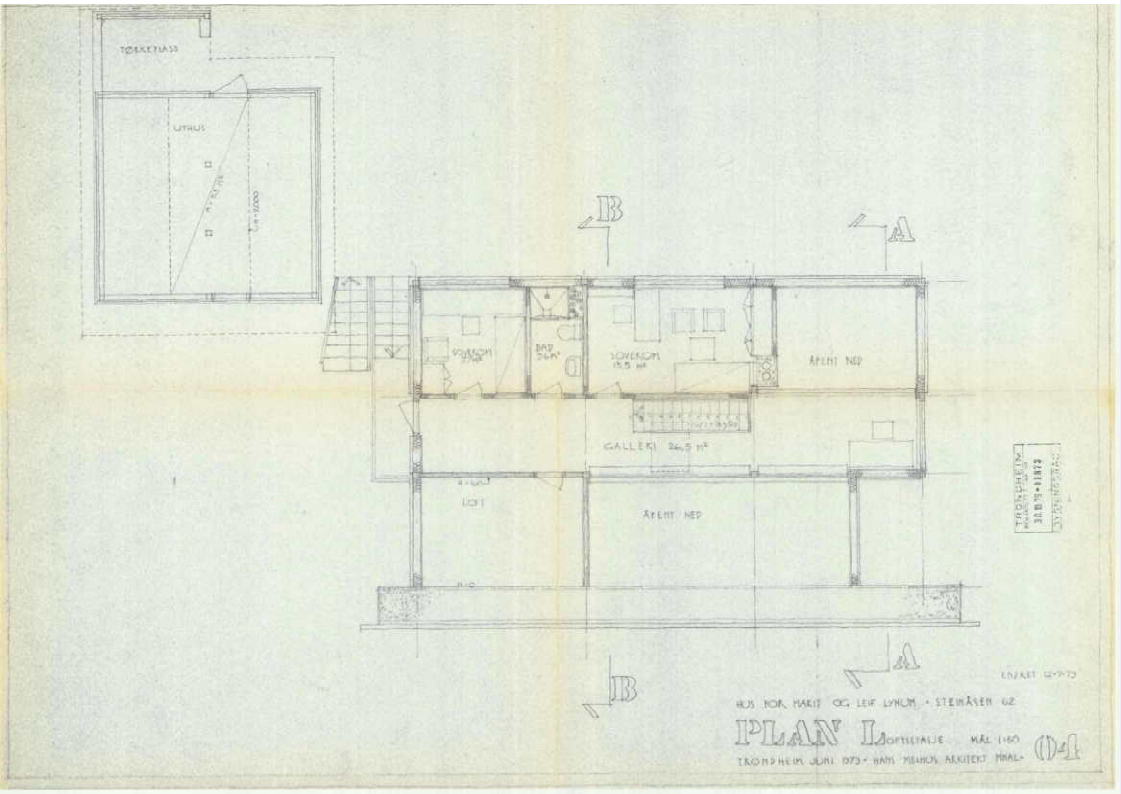
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no




AVFALL
GARASJE OG UTHUS
B
A
MASKIN/VASKEROM
BAD
SOVEROM
TERRASSE
GARDEROBE
STUE
GÅRDSPLASS
KJØKKEN 11.5 m²
B
A
HUS FOR MARIT OG LEIF LYNUM - STEINÅSEN 62
PLAN 1. ETASJE MÅL 1:50
TRONDHEIM JUNI 1973 - HANS MELAUG ARKITEKT MNAL
D3


TØRKEPLASS
UTHUS
E
D
C
B
A
SOVEROM
SOVEROM
15.5 m²
STUE
ÅPENT NED
GALLERI 26.5 m²
LOFT
ÅPENT NED
4
3
2
1
A
B
C
D
HUS FOR MARIT OG LEIF LYNUM - STEINÅSEN 62
PLAN 1. ETASJE MÅL 1:50
TRONDHEIM JUNI 1973 - HANS MELAUG ARKITEKT MNAL
D4

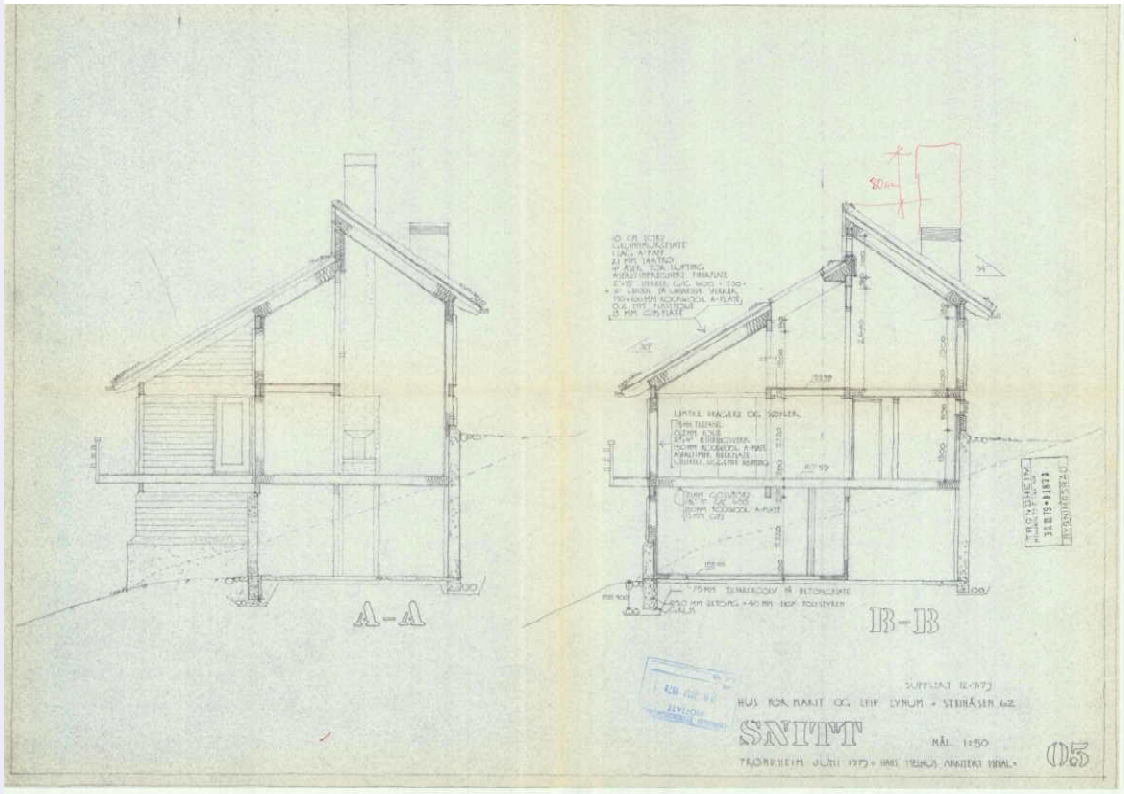


HUS FOR HARIT OG LEIF LYNUM - STEINÅSEN 62

PLAN I Dobbelthalje MÅL 1:50

TRONDHEIM JUNI 1973 - HANS MEHUS ARKITEKT MNAL-

D4

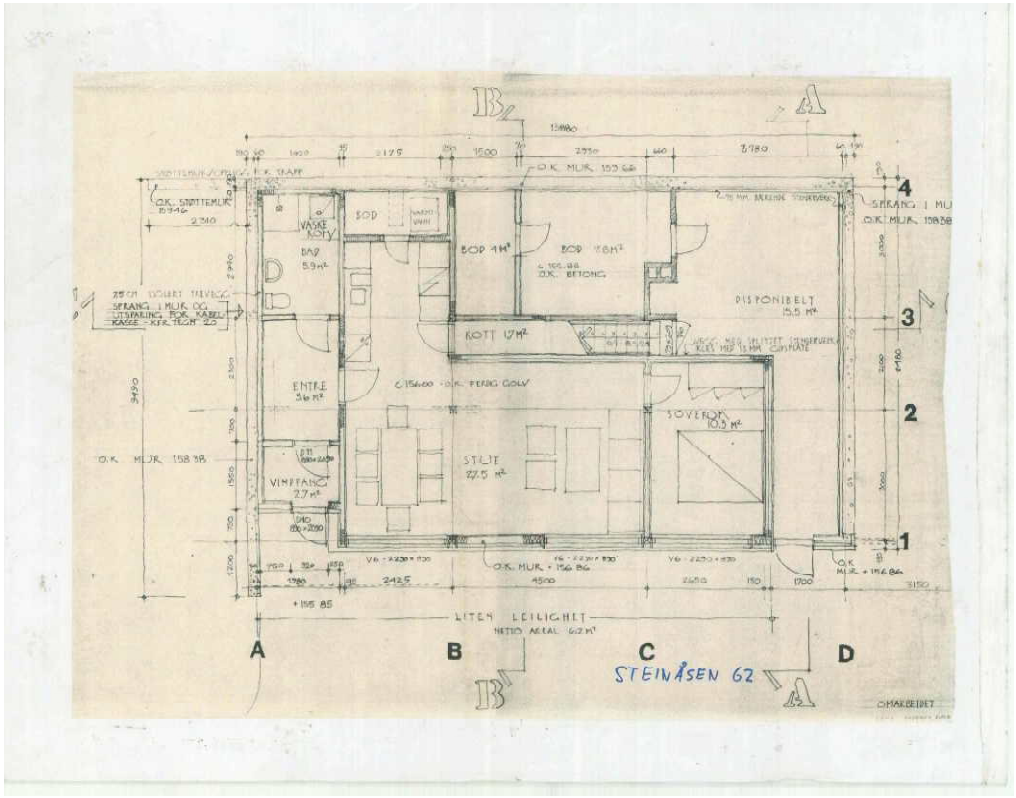


SNITT MÅL 1:50

HUS FOR HARIT OG LEIF LYNUM - STEINÅSEN 62

TRONDHEIM JUNI 1973 - HANS MEHUS ARKITEKT MNAL-

D5



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 1873/79

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Leif Lynum
Steinåsen 62
7000 Trondheim.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Steinåsen 62
BYGGHERRE	L. Lynum
BYGGEARBEIDETS ART	Enebolig m/sokkel

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet .....
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. .....
Arbeidet er besiktiget 11/12-81
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☐ for nevnte: sokkeletasje.
☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Attest kun for sokkel.
Lasker må påsettes dragen ved skjøt

Arbeidet må være fullført innen _____

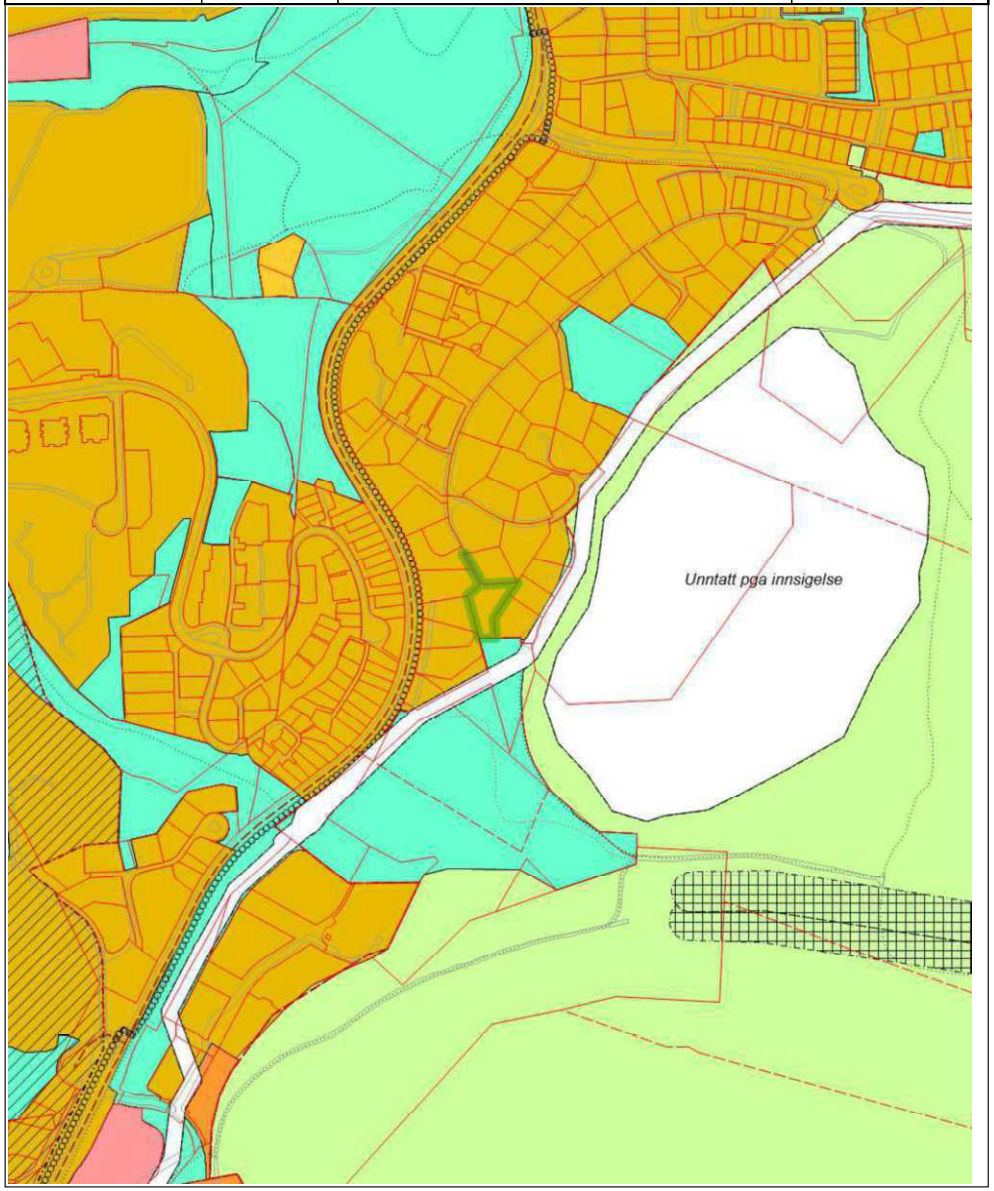
Seksjon for bygningskontroll 11/12 81
Kjell Hansen.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinåsen 62 7049 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

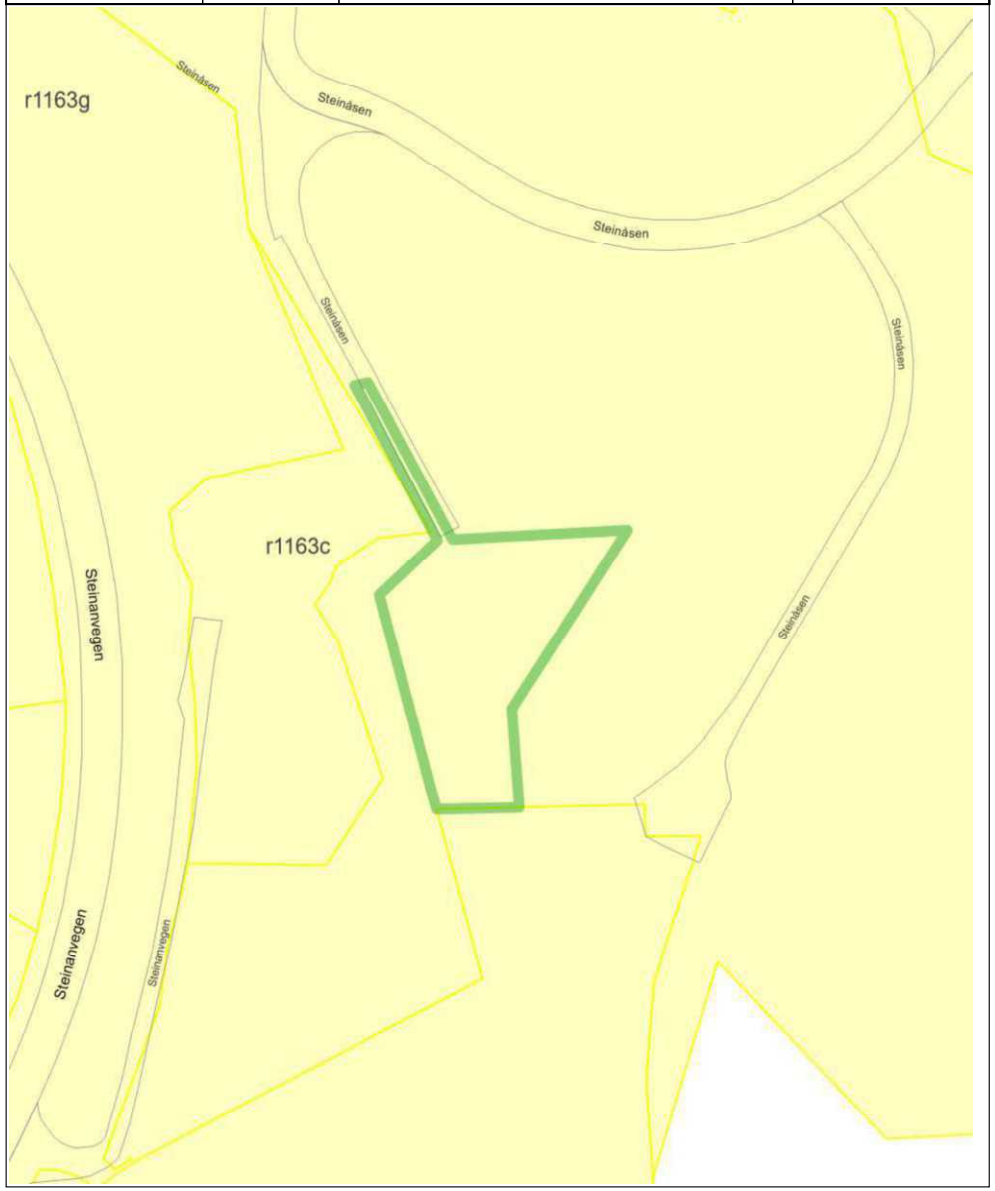
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Område for grunnvannsforsyning
- Byggegrense - marka
- Kollektivtrase
- Byggesone 3
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 4
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Nedslagsfelt drikkevann
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Båndlegging etter energiloven
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- LNFR

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinåsen 62 7049 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

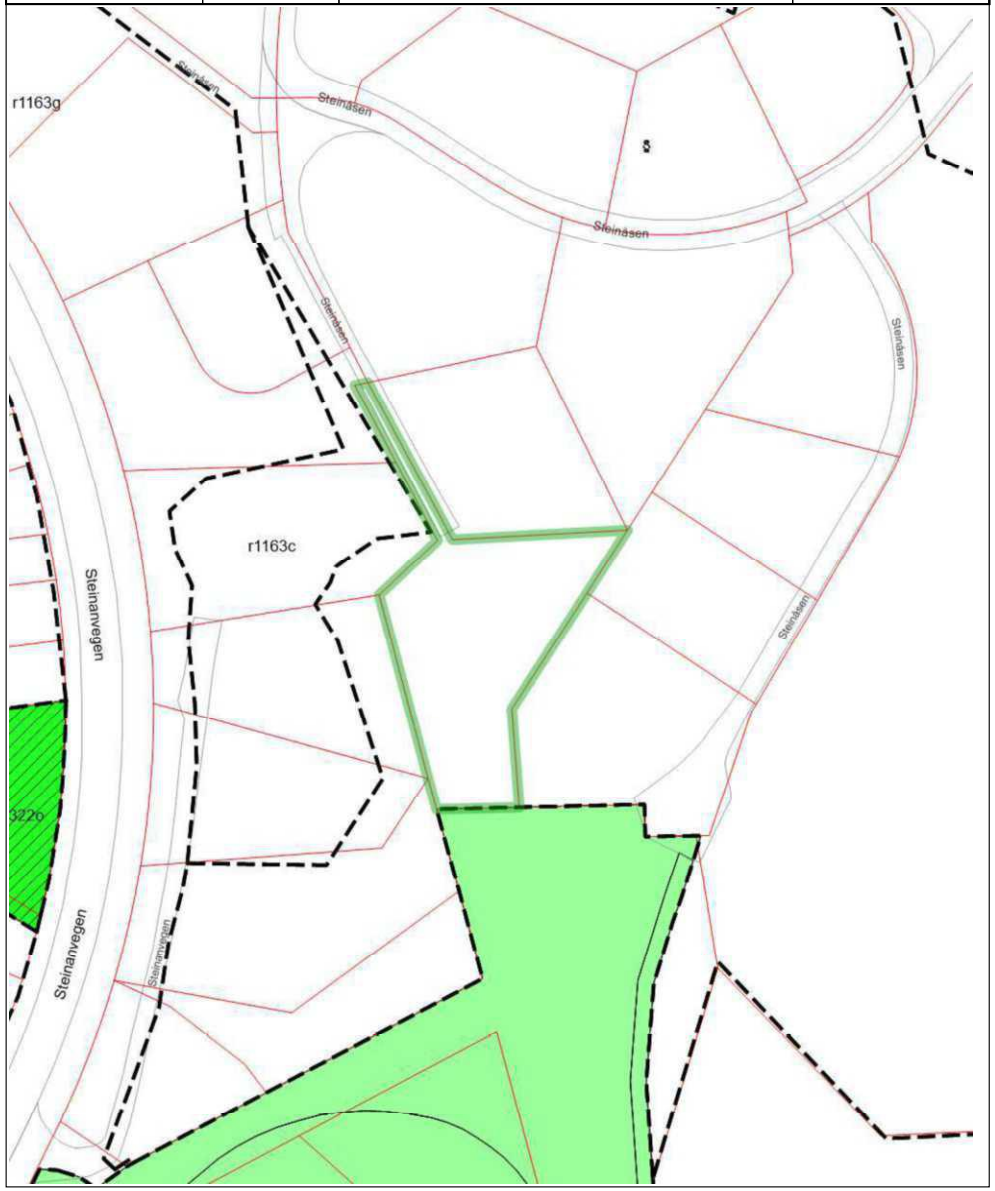
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinåsen 62 7049 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Felles lekeareal
- Naturområde
- Turveg

TRONDHEIM KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV STEINAN NEDRE, STEINAN ØVRE, STEINAUNET OG BLAKLIEGGEN M.FL. EIENDOMMER.

Reg. best. st.f. 21.6.74
Gjelder for R 1163 b,c.

R 1163a

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i Bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for kommunen til anvendelse.

§ 3.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger sørge for at bebyggelsen får en god form og en materialbehandling som harmonerer med bestående bebyggelse og terreng. Farger, puss og utvendig veggbehandling og taktekking anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Bebyggelse skal bestå av frittliggende småhus og rekkehus. Tillatt antall etasjer er påført hvert enkelt hus.

§ 5.

a) Husene skal ha saltak, og takvinklene skal være mellom 15° og 30°. Bygningsrådet kan bestemme felles takutforming og evt. takvinkel for hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.
b) Tak med knestokk tillates ikke.

§ 6.

Det skal være en garasje pr. leilighet. I forbindelse med garasje skal det være oppstillingsplass for en bil på egen grunn utenfor gatelinjen.

§ 7.

Fellesarealet skal beholdes uten inngrep av noe slag, og hus kan ikke tillates oppført på dette.

§ 8.

I forbindelse med byggemelding skal det på situasjonsplanen være angitt følgende:

Plassering av uthus- eller garsjetilbygg, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.

Plassering av tørkestativ og søppelspann.

Planering av tomten, med cotehøyder, og eventuelle forstøtningsmurer, markerte skråstreker o.l.

§ 9.

Høyden på gjerde må ikke overstige 80 cm. Gjerdenes utførelse og farge skal på forhånd godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 10.

Maksimal gesimshøyde for 1-etasjes hus er 3,5 m. For rekkehusene er maksimal gesimshøyde 6,0 m. Høyder til gesims skal måles fra grunnens planerte nivå.

§ 11.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 12.

Når særlige grunner tilsier det, kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelser innefor rammen av Bygningsloven og Bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Stadfestet 21. juni 1974

STEINÅSEN 62

Nabolaget Steinan/Steinhaugen - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Steinaunet	Linje 43, 115	3 min / 0.3 km
Lerkendal stasjon	Linje R70	11 min / 5.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min / 10.8 km
Trondheim Værnes		31 min

SKOLER

Steindal skole (1-7 kl.)	338 elever, 18 klasser	15 min / 1.3 km
Utleira skole (1-7 kl.)	495 elever, 27 klasser	17 min / 1.6 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	437 elever, 21 klasser	5 min / 2.5 km
Hoeggen skole (8-10 kl.)	444 elever, 28 klasser	13 min / 1.2 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	10 min / 3.9 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	12 min / 6.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

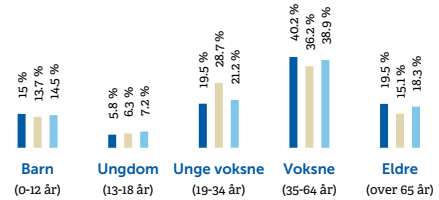
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Steinan/Steinhaugen	1 415	598
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sollia barnehage (1-6 år)	53 barn	14 min / 1.1 km
Kastbrekka barnehage (1-5 år)	92 barn	13 min / 1.2 km
Risvollan barnehage (1-5 år)	86 barn	13 min / 1.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Vestlia	PostNord, søndagsåpent	10 min / 0.9 km
Coop Extra Risvollan	Post i butikk	13 min / 1.2 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

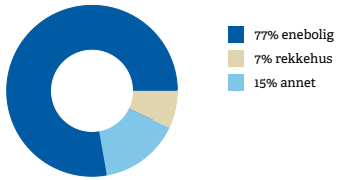
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

SPORT

Tambs Lyches veg, basket og badm.	Basket	7 min / 0.6 km
Risvollan aktivitetsområde	Ballspill, fotball, frisbeegolf, lek, mm...	10 min / 0.9 km
3T-Moholt		21 min
TrenHer Moholt		6 min

BOLIGMASSE



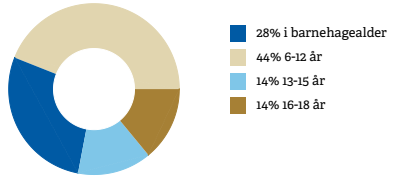
«Veldig nært marka. Stille og rolig, ungene leker i gata. Åpne og trivelige folk»

Sitat fra en lokalkjent

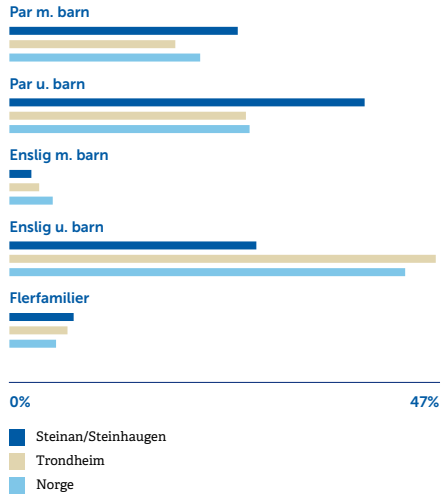
VARER/TJENESTER

Nardo centeret	19 min
Boots apotek Risvollan	14 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



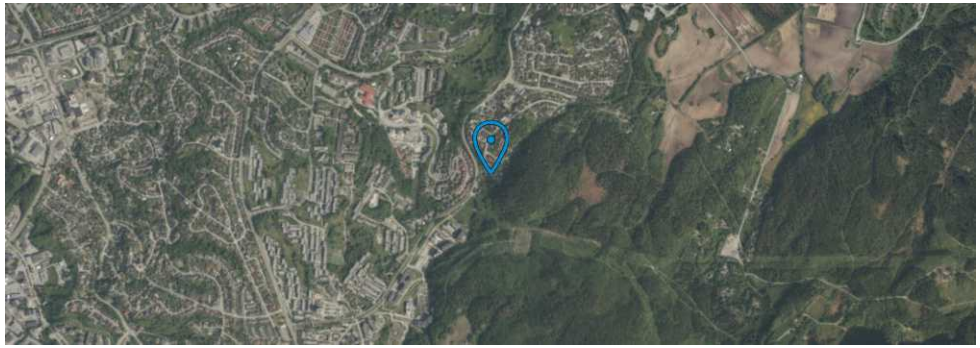
FAMILIESAMMENSETNING

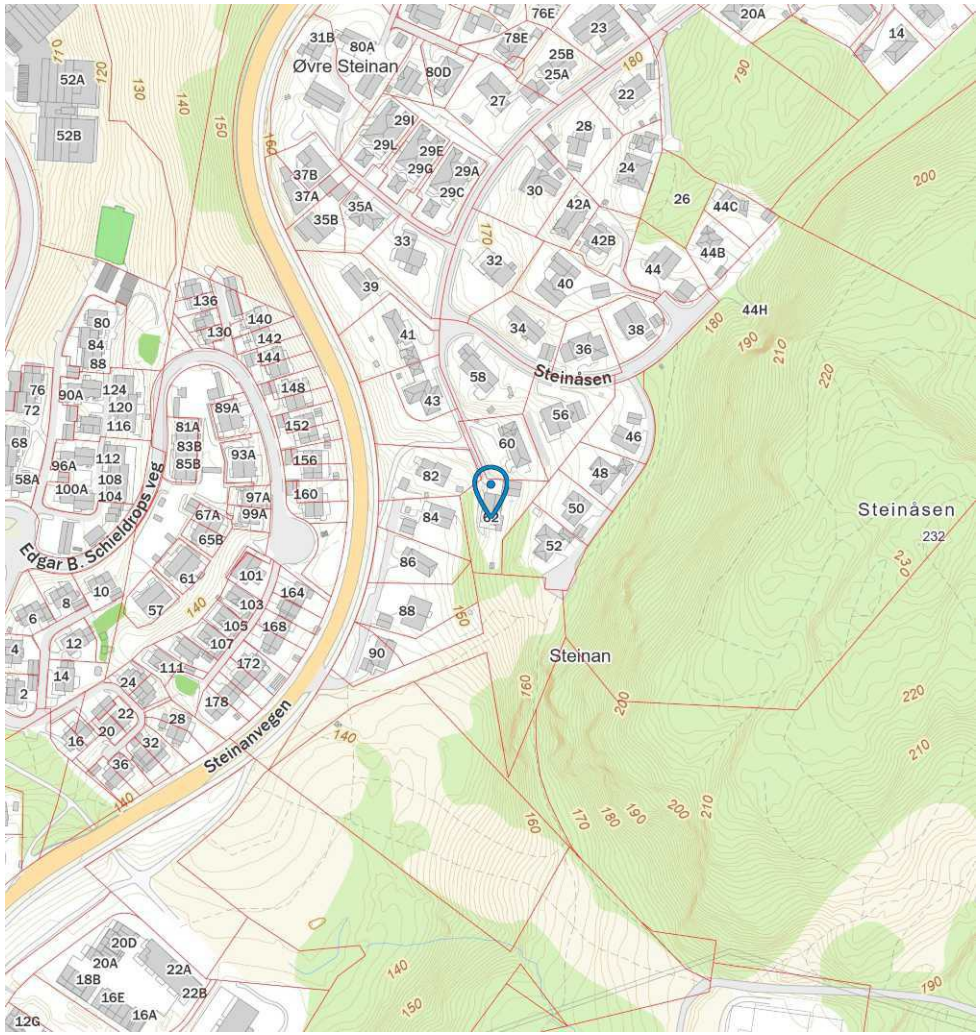


SIVILSTAND

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 2026





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 2026

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



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 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

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

Notater

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: 33260186 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Steinåsen 62, 7049 Trondheim.
Gnr. 81, Bnr. 23, 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 16 500,- 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: 33260186
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.08.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no