

Velkommen til

# Kaptein Roosens vei 19, 7020 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Kaptein Roosens vei 19
# 7020 Trondheim

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 8 990 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 225 840,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 9 215 840,- |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 9 215 840,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1985 |
| BRA/BRA-i | 275 / 250 m² |
| Soverom | 3 |

Energimerke 

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Alan Shaswar**
Eiendomsmegler

+47 902 82 766
alan.shaswar@em1.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Kaptein Roosens vei 19, 7020 Trondheim

**Registerbetegnelse**
Gnr. 423, Bnr. 369, Trondheim kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 8 990 000,- |
| Omkostninger | kr | 225 840,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 9 215 840,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 9 215 840,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 9 231 340,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 249 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 225 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

**Offentlige/kommunale avgifter**
3 230,- i desember 2024 og 917,- i januar 2025. Kommunale avgifter betales månedlig.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Areal**
BRA - i: 250 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 275 m²

TBA: 87 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 garasje med elbillader.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 740 m² på eiet tomt.

**Byggeår**
1985 ifølge takstmann.

**Innhold**
1 etasje: Entré, bod, vaskerom, gang, kjøkken, stue, gang, bad, toalettrom og 3 soverom.

Sokkeletasje: Entré/gang, stue, kjøkken, vaskerom, bod, toalettrom, bad, garderobe og 3 soverom.

**Standard**
1. etasje

Entré:
Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt strie på innvendig tak.
Rommet har skyvedørsgarderobe.

Bod:
Parkett på gulv, malt strie og malte plater på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet har hyller.

Vaskerom:
Belegg på gulv, malte plater på vegger og malte slette overflater på innvendig tak.
Vaskerommet er innredet med servantskap i laminert glatt utførelse, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Gang:
Laminat på gulv, malt strie og panelplater på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak. Rommet har skyvedørsgarderobe.

Stue:
Laminat på gulv, malt strie og panelplater på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak. Rommet har peis, varmepumpe og utgang til altan.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, tapet på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som hjørne-kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er også etablert en kjøkkenøy i samme utforming som resten av kjøkkenet. Mekanisk avtrekk.

Gang:
Parkett på gulv, panelplater på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak. Rommet har luftsluke.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak. Badet er innredet med dusjnisje med forheng, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Naturlig avtrekk.

Toalettrom:
Toalettrommet fremstår med laminat på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet er innredet med

veggmontert toalett og servantskap med slett front og heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk.

Soverom 1:
Parkett på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Soverom 3:
Laminat på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Rommet har skyvedørsgarderobe og utgang til balkong.

Sokkelleilighet:

Entré/gang:
Laminatflis på gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og malt strie på innvendig tak. Rommet har peis, sotluke, varmepumpe og utgang til terrasse.

Stue:
Laminat på gulv med gulvvarme, malt strie og malt panel på vegger og malt strie på innvendig tak. Rommet har sikringsskap.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår med laminatflis på gulv med gulvvarme, malt strie vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt strie på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Malt betong på gulv, malt betong og malte plater på vegger og panel på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med utslagsvask med 2-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Videre er det varmtvannstank. Ingen avtrekk.

Bod:
Malt betong på gulv, malt betong på vegger og malte plater på innvendig tak.
Rommet har varmtvannstank og hyller.

Toalettrom:
Toalettrommet fremstår med laminat på gulv, malt strie på vegger og malt strie på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk.

Soverom 1:
Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt panel på innvendig tak.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis og malt strie på vegger og malt strie med downlights på innvendig tak. Badet er innredet med dusjnisje med skyvedør, badekar og to servanter med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servanter. Naturlig avtrekk.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malt tapet på vegger og malt strie på innvendig tak.

Soverom 3:
Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt strie på innvendig tak.

Garderobe/bod:
Teppe på gulv, malte plater på vegger og panel på innvendig tak.
Rommet har hyller.

Utvendig

Garasje:
Boligen har garasje sammenbygd med boligen hvor hovedkonstruksjonen er av tre og ringmur og fundamentet er i støpt betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et saltak og tekket med takstein. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall. Garasjen har automatisk leddport og elbillader.

Terrasse sokkel:
Terrassen er oppført i trekonstruksjoner som er understøttet med bjelker i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre.

Terrasse 1 etasje:
Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord.

Balkong:
Overbygd balkong i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre. Tilkomst fra soverom.

Altan:
Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre. Tilkomst fra stue.

**Beliggenhet**
Populær beliggenhet i Schøningsdalen.

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område med Bymarka som nærmeste nabo. Spenn på deg skiene om vinteren, og joggeskoene om sommeren, for her har du turterreng rett utenfor døren.

Ikke langt unna finner man også Byåsen butikksenter, Sverresborg folkemuseum og bademuligheter i Theisendammen. Er du glad i golf, er det også kort vei til  Sommerseter golfbane.

Kort vei til offentlig kommunikasjon, samtidig som det er gang- og sykkelavstand til sentrum, St. Olavs Hospital og NTNU Gløshaugen.

Bydelen Byåsen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Bymarka har et variert turterreng med ca 300 km sti og 120 km maskinpreparerte skiløyper. Ikke langt fra boligen ligger Theisendammen og Kyvannet hvor det er svært populært å bade eller gå tur på varme sommerdager. For den som er aktiv har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller annen trim. Dersom man ønsker å drive med uorganisert eller organisert idrett er det svært godt tilbud for dette på Byåsen. Flere store idrettsanlegg og klubber som byr på en rekke muligheter innen blant annet fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, allidrett, friidrett, Ishockey, golf og volleyball. Det er også bredt utvalg dersom man ønsker å trene på treningssenter, her kan man velge mellom blant annet 3 – T og Easyfit.

Boligen sogner til Ila skole og ligger i et svært barnevennlig område med bredt tilbud på barnehager, lekeplasser og uteområder.
I gangavstand fra boligen har man Byåsen Butikksenter med blant annet REMA 1000, Eiendomsmegler 1, Apotek, frisør, blomsterbutikk, legesenter og Café. Dersom man ønsker å spise mat ute eller bestille Takeaway er det flere muligheter i nærheten, blant annet Pizzabakeren, Bistro, Szechuan og Palermo. I tillegg har man Sverresborg senter, hvor det blant annet er kommet Meny-butikk og vinmonopol.

**Adkomst**
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

**Byggemåte**
Bygningen er oppført i 1 etasjer over sokkeletasje + kaldloft. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av tre og grunnmur og fundament er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et saltak og tekket med betongtakstein. Vinduer med 2-lags glass. Byggemåte iht. takstmann.

**Hvitevarer og tilbehør**
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

**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 er utstedt ferdigattest for eneboligen den 20.11.1985. Det foreligger også byggegodkjente tegninger datert 12.10.1984, og tegninger av garasje datert 07.04.1989.

**Oppvarming**
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

**Energimerking**
E - GUL

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

**Adgang til utleie**
Deler av boligen er/har vært utleid. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. I dette tilfellet er tilleggsdel tatt i bruk til hoveddel uten at dette er omsøkt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktige tiltak, og 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.

**Radon**
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.nrpa.no for info. 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.

**Regulering**
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0508e Schønningsdal (27.10.1980)

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.
Nabotomt på andre siden av gaten: Kaptein Roosens vei 22A, riving av inngangsparti, bygging av nytt tilbygg med takterrasse og frittstående carport.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 2 248 167,- for 2023
Sekundærverdi kr 8 992 668,-.

# Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger.

**Eier**
Gerd Haldis Dahle

**Heftelser og servitutter**
Registrering av grunn
Dagboknr.: 23835
Dato: 13.12.1983
Registrering av grunn

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.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 490,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (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.

**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 28-02-2025 av Vegard Garvik i Obron Midt AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Utvendig > Altan
- Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

TG2:
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkong
- Utvendig > Terrasse sokkel
- Utvendig > Garasje
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Vaskerom 1 etasje
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv

- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon
- Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe sokkel
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Lovlighet:

1 etasje: Det er etablert boligrom (entré og vaskerom) mellom bolig og garasje, Trapp mellom 1 etasje og sokkel er fjernet og det er etablert bod hvor trapp opprinnelig var plassert. Opprinnelig vindfang er innlemmet til en del av gang og veggen mellom stue/kjøkken tatt ned eller delvis fjernet/åpnet til fordel for mer åpen løsning.

Sokkel: Hele sokkeletasjen er omgjort til en utleieleilighet. Det er også etablert kjellerbod under påbygg mellom bolig og garasje. Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål.

Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se:https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til manglende søknader og godkjenninger.

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

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Murarbeid
Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad.Det vil si nytt gulv,nye varmekabler,nye fliser på veggen og ny innredning

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

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

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja
Veranda på nordvestsida er litt i bevegelse da en pillar under verandaen har fått en skjevhet

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

Det skjedde en gang at det kom litt vann inn i den innerste kjelleren,da kranen på utevannet gikk istykker og det spylte vann mot veggen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Beskrivelse av arbeidet: Vi fikk tørket det opp

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja
Vi hadde en liten periode i fjor der vi så sølvkre

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Vi brukte insektsspray,spesielle feller og veldig god varme i gulv.

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?: 2023
Firmanavn: Tensio TS AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble utført et tilsyn av det elektriske anlegget på hele huset.Det var noen mangler som ble utbedret av Elman og saken ble avsluttet.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Planløsningen i sokkel er forandret fra det opprinnelige.
Garasjen ble satt opp et par år etter opprinnelige byggeår. Garasje er godkjent.

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 har blitt endret litt på planløsningen i kjeller

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja
Boligen har sokkelleilighet men ikke godkjent av kommunen som en selvstendig enhet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja
Det ble utført en verdi og lånetakst da min mann overtok boligen etter sine foreldre

**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**
- planskisse
- takstrapport
- egenerklæring
- kommunale avgifter
- kulturminnekart
- basiskart
- planoversikt
- ferdigattest
- byggegodkjente tegninger
- utleiekontrakt

**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**
Alan Shaswar
Eiendomsmegler
Telefon: 902 82 766
Epost: alan.shaswar@em1.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Byåsen
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




























1204
Miele
SALT
















SECTOR


Solidox
Solidox


Miele
AEG










SCRABBLE
HUSREGLER
LE MASSE








19







# KAPTEIN ROOSENS VEI 19

## Nabolaget Møllehaugen/Fagerlia - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Schiøtz' vei**<br>Linje 11, 50, 108 | **7 min**<br>0.5 km |
| **Bergsli gate**<br>Linje 9 | **18 min**<br>1.2 km |
| **Skansen stasjon**<br>Linje R60, R70 | **26 min**<br>1.8 km |
| **Trondheim S**<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | **8 min**<br>4.9 km |
| **Trondheim Værnes** | **35 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Ila skole (1-7 kl.)**<br>403 elever, 26 klasser | **22 min**<br>1.6 km |
| **Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)**<br>240 elever, 19 klasser | **24 min**<br>1.7 km |
| **Nyborg skole (1-7 kl.)**<br>257 elever, 16 klasser | **26 min**<br>2 km |
| **Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)**<br>534 elever, 36 klasser | **8 min**<br>3.2 km |
| **Sverresborg skole (8-10 kl.)**<br>570 elever, 34 klasser | **24 min**<br>1.8 km |
| **Skansen Videregående Steinerskole** | **25 min** |
| **Thora Storm avd. Adolf Øien**<br>396 elever | **9 min**<br>3.8 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

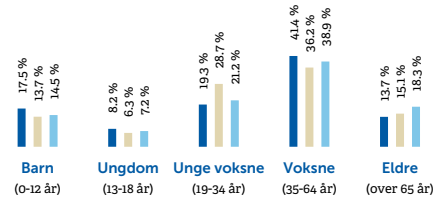
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Fagerlia barnehage (1-5 år)**<br>28 barn | **4 min**<br>0.3 km |
| **Hammersborg barnehage (1-5 år)**<br>101 barn | **9 min**<br>0.6 km |
| **Sverresborg Allé barnehage (0-5 år)**<br>13 barn | **10 min**<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Byåsen**<br>PostNord | **14 min**<br>1.1 km |
| **Meny Sverresborg** | **15 min** |

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



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

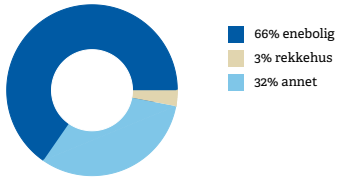
## TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Hammersborg kunstgressbane**<br>Fotball | **12 min**<br>0.9 km |
| **Ila Sandvolleyballbane**<br>Sandvolleyball | **17 min**<br>1.2 km |
| **Feel24 Ilsvika** | **20 min** |
| **3T-Ilsvika** | **20 min** |

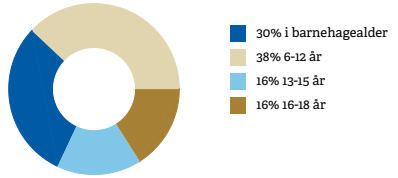
## BOLIGMASSE



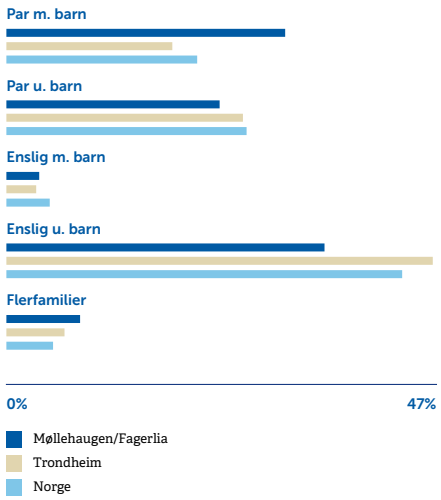

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Byåsen Butikksenter** | **14 min** |
| **Vitusapotek Byåsen** | **14 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING




## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **32%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **60%** | **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 2025




OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.




OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

# Tilstandsrapport

Enebolig
Kaptein Roosens vei 19 , 7020 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 423, bnr. 369

**Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 250 m²**



OBRON

**Befaringsdato:** 28.02.2025 **Rapportdato:** 05.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1345 **Referansenummer:** FV7797

**Autorisert foretak:** Obron Gruppen AS **Vår ref:**

Norsk takst

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.

OBRON
Kvalitet i bygg

**Rapportansvarlig**

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

# 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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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.





Kaptein Roosens vei 19 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 423 - Bnr 369
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i 1 etasjer over sokkeletasje + kaldloft, hvor boligen med kjøkken framstår i bruksmessig stand, uten vesentlige avvik. Når det gjelder bad og vaskerom i sokkel, må oppgradering påregnes. Det må også undersøkes nærmere og utbedres avvikene på støttemur og altan. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

**Enebolig - Byggeår: 1986**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i 1 etasjer over sokkeletasje + kaldloft. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av tre og grunnmur og fundament er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et saltak og tekket med betongtakstein. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

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

VÅTROM Gå til side

BAD 1 ETASJE
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak. Badet er innredet med dusjnisje med forheng, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Naturlig avtrekk.

VASKEROM SOKKELETASJE
Malt betong på gulv, malt betong og malte plater på vegger og panel på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med utslagsvask med 2-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Videre er det varmtvannstank. Ingen avtrekk.

BAD SOKKELETASJE
Flis på gulv med gulvvarme, flis og malt strie på vegger og malt strie med downlights på innvendig tak. Badet er innredet med dusjnisje med skyvedør, badekar og to servanter med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servanter. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN 1 ETASJE
Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, tapet på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som hjørne-kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er også etablert en kjøkkenøy i samme utforming som resten av kjøkkenet. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN SOKKELETASJE
Kjøkkenet fremstår med laminatflis på gulv med gulvvarme, malt strie vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt strie på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

TOALETTROM 1 ETASJE
Toalettrommet fremstår med laminat på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servantskap med slett front og heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk.

TOALETTROM SOKKELETASJE
Toalettrommet fremstår med laminat på gulv, malt strie på vegger og malt strie på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Varmepumper.
Varmtvannstanker.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side



Kaptein Roosens vei 19 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 423 - Bnr 369
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Beskrivelse av eiendommen

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

1 etasje: Det er etablert boligrom (entré og vaskerom) mellom bolig og garasje, Trapp mellom 1 etasje og sokkel er fjernet og det er etablert bod hvor trapp opprinnelig var plassert. Opprinnelig vindfang er innlemmet til en del av gang og veggen mellom stue/kjøkken tatt ned eller delvis fjernet/åpnet til fordel for mer åpen løsning.
Sokkel: Hele sokkeletasjen er omgjort til en utleieleilighet. Det er også etablert kjellerbod under påbygg mellom bolig og garasje. Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål.

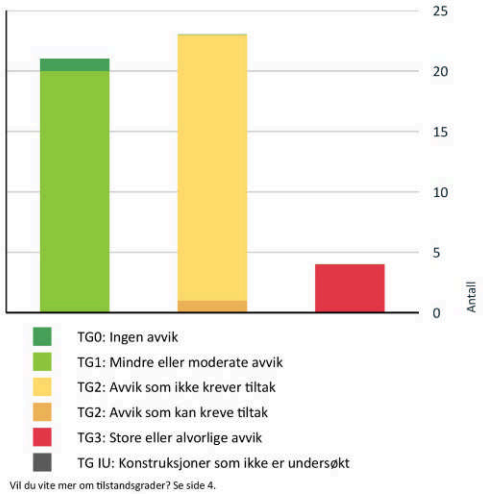
Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

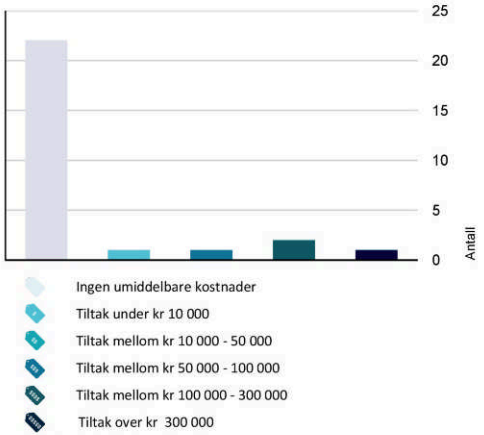
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Altan | Gå til side |
| Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell | Gå til side |
| Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell | Gå til side |
| Tomteforhold > Forstøtningsmurer | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Balkong | Gå til side |
| Utvendig > Terrasse sokkel | Gå til side |
| Utvendig > Garasje | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |



Kaptein Roosens vei 19 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 423 - Bnr 369
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Innvendig > Vaskerom 1 etasje | Gå til side |
| Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmepumpe sokkel | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1986

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

**Anvendelse**
Bolig med utleiedel

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men bærer stedvis preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Kontroll av yttertak kan også ses i sammen med "takkonstruksjon/loft" der det er tilgjengelig loftrom som også kan gi en pekepinn på om er symptomet på lekkasjer/avvik som kan relateres til taktekking/undertak, beslag o.l.

**Årstall:** 1986 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ihht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at taktekking med betongtakstein og undertak er over 30 år.
Det anføres også at det påvises en del tilløpt til groing, men foreløpig i svært begrenset omfang. Vær likevel obs ev. utvikling, hvor det med tiden kan ble behov for tiltak (rengjøring - som anses som ordinert vedlikehold).

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekkingen er fortsatt i god stand, men tid for vedlikehold nærmer seg. En bør utføre rengjøring/fjerning av mose, samt overvåke bygningsdelen jevnlig og utføre løpende vedlikehold i påvente av mer omfattende tiltak.

Vær obs på at det som oftest er kortere levetid på undertak, opplektinger, innfestinger o.l. enn selve yttertekkingen, og som da vil være mer førende for når tiltak må iverksettes. For ev. nærmere kontroll av undertaket må takstein tas opp enkelte steder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag generelt i metall.

**Årstall:** 1986 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er del avflassing/slitasje på takrenner/rennekroker og nedløp. Takrenner/nedløp er ikke kontrollert for lekkasjer, men ut fra alder og slitasje er det sannsynlig at det kan være punktvise lekkasjer (f.eks. i skjøter o.l.) eller at det oppstår i nær fremtid. For å se etter ev. lekkasjer bør det utføres nærmere kontroll i sammenheng med nedbør.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men for å hindre snøras som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for personer, anbefales det å montere snøfangere i henhold til gjeldende forskrifter. Dette gjelder spesielt der takflater vender mot oppholdsområder, inngangspartier eller offentlige gangveier.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår hvor fasade/kledning har stående bordkledning. Selve veggkonstruksjonen er en lukket, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden eller oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor basert på det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep. Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggepraksiser fra den tiden bygget ble oppført eller bygningsdelen eventuelt ble ombygget.
Kledningen er fra byggeåret, og alder tatt i betraktning er selve kledningen stort sett i gjennomgående god stand, men overflater preges av noe elde/slitasje samt stedvis sprekker i treverket, da det er en tid siden bygningen sist ble vedlikeholdt/overflatebehandlet.

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

Det ble påvist råteskade på nedre del av kledningen på garasjen mot vei. Det er ikke etablert luftespalte mellom kledningen og vindtettingen. Utførelsen var ganske vanlig på den tiden, selv om normal byggeskikk på den tiden også tilsa at det skulle etableres utlekting for ventilering mellom vindtetting og ytterkledning.



Kaptein Roosens vei 19 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 423 - Bnr 369
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Åpen takkonstruksjon med W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen har kryp/kaldloft som som er isolert med mineralull mot underliggende boligrom. Det er tilkomst via luke med stige fra gang i 1 etasje. Ingen unormale utslag av fukt ved stikkmålinger i trevirke.
Store deler av loftet er ikke gangbart og kontrollen er derfor meget begrenset. TG vurderes da ut fra det som er synlig og kontrollerbart, samt alder og normal byggeskikk som lå til grunn da bygningsdelen ble etablert, ev. ombygget.

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass på stue 1 etasje er skiftet i 2001.

**Årstall:** 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

TG 2 er satt ut fra at gjennomgående høy alder på vinduene da spesielt med tanke på lukkemekanismer, tette-egenskaper på pakninger, samt at glassene har usikker eller kort restlevetid (fare for punktering). Det ble ikke observert punkterte glass (isolerglass), men dette kan ofte være svært vanskelig å se, da det avhenger av lysforholdene (helst direkte sollys). Som en generell orientering har vanligvis lukkemekanismer, pakninger, samt isolerglass kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmer/rammer.

Det påvises også en del slitasje og hakk/småskader på innvendige karmer/rammer, samt generell aldersslitasje/begrenset vedlikehold utvendig utført i senere tid.

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Hovedytterdør

Bygningen har malt profilert hovedytterdør med glassfelt hvor dør til sokkelleilighet er fra 2007 og dør til 1 etasje er fra 2010.

### TG 3 Altan

Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre. Tilkomst fra stue.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det ble registrert betydelige skjevheter i konstruksjonen, forårsaket av svikt i understøttingen som følge av utglidning eller setninger i fundamentet.

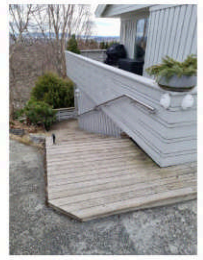
Rekkverket er i hht. krav da bygget/bygningsdelen var ny. Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,9 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17. Overflater generelt preges også av noe aldrings -/værslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Påviste skader må utbedres.

Nærmere kontroll må utføres for å kunne vurdere behovet for tiltak/utskiftinger, men skaden må utbedres og konstruksjonen må rettes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**





### TG 2 Balkong

# Tilstandsrapport

Overbygd balkong i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre. Tilkomst fra soverom.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er i hht. krav da bygget/bygningsdelen var ny. Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,9 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.
Det er liggende bord/spiler som er utført slik at det er mulig for barn å klatre på rekkverket.
Overflater generelt preges også av aldrings-/værslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Gjeldende krav (TEK-17): Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m, og skal utformes slik at det forhindrer klatring. Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden. Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.

Kjøper/bruker(e) må selv vurdere tiltak ut fra behov (barns sikkerhet mm).

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Terrasse sokkel

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner som er understøttet med bjelker i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre.

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

Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,6 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.
Det registreres også skjevheter i støpte fundamenter på undersiden av bjelken. Undersiden er ikke videre kontrollert da forholdene på befaringsdagen gjorde det vanskelig.
Overflater generelt preges også av noe aldrings-/værslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

For å forebygge videre utvikling er behov for omfattende tiltak, hvor det må påregnes utskiftinger/lokale utskiftinger.
Nærmere kontroll av undersiden bør utføres for å kunne vurdere behov for tiltak/vedlikehold, ev. utskiftinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Terrasse 1 etasje

Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord.

Det nevnes om at overflater generelt preges av noe aldrings -/værslitasje. Ingen umiddelbare tiltak kreves, men for å forebygge videre utvikling er det behov for vedlikehold.

## TG 1 Utvendige trapper

Det er terrengtrapp av tre ned til sokkeletasje.

## TG 2 Garasje

Boligen har garasje sammenbygd med boligen hvor hovedkonstruksjonen er av tre og ringmur og fundamentet er i støpt betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et saltak og tekket med takstein. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall. Garasjen har automatisk leddport og el.billader.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble påvist en del sprekker i betonggulv i garasjen.
Det ble registrert noe råte på nedre del av panelet mot støttemur.
Dør i bakkant av garasjen er vanskelig og åpne/lukke.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak kreves, men sprekker i gulv må jevnlig kontrolleres for eventuell videre utvikling.
Råteskadet panel bør skiftes ut.
Døren bør justeres eventuelt skiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Parkett og laminat på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom, toalettrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag Gulvet i kjeller/sokkelplan er støpt dekke/plate på mark. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik.

**Vurdering av avvik:**



Kaptein Roosens vei 19 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 423 - Bnr 369
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ca. 17 mm. høydeforskjell i etasjeskille på stue i 1 etasje, samt noe skjevhet i gang 1 etasje.

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

Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i konstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter, hvor da registrerte avvik har ingen videre bygningsmessig konsekvens og vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

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

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

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret. Peisovn i sokkel og 1 etasje fra byggeår. Det er kun utført visuell kontroll av synlige deler av pipevanger og ildstedet. For eventuell ytterligere kontroll av piper (trykktesting/kamerakontroll o.l.) for ildstedet må det lokale feiervesenet kontaktes. Sotluke er påvist i sokkeletasje ved peis.

Det ble registrert noe riss i overflater på peis i 1 etasje, men kun i mindre grad. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det da kan bli behov for tiltak/utbedring.

**Årstall:** 1986 **Kilde:** Eier

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Fullt innredet sokkeletasje med murte/støpte vegger mot terreng som er innkledd med trekonstruksjoner. Hulltaking er foretatt på bod/garderobe og overflatesøk er foretatt på utsatt steder med fuktindikator (overgang vegger/gulv).
Fritt eksponerte vegger i kjellerbod er ikke kontrollert da rommet var fult på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble indikert noe fukt ved overflatesøk, da spesielt i overgang gulv/yttervegger, samt fuktutslag i påforet vegg ved hulltaking.

Det kan være flere årsaker til dette ev. kombinasjon av flere forhold som aldringsslitt drenering/utvendig fuktsikring, tilsig av overflatevann grunnet avvikende terrengforhold, samt at det på den tiden heller ikke var vanlig med omfattende tiltak for fuktsikring mot grunn. Det vil alltid kunne være noe fuktopptrekk fra grunnen som kan gi utslag (selv med velfungerende drenering/fuktikring).

Det ble også påvist bruk av dampsperre i utlektet veggkonstruksjon i kjeller. Dette anbefales kun i tilfeller hvor mer en halvparten av veggen er over terrengnivå. I øvrige tilfeller bør det ikke brukes innvendig dampsperre, da denne hindrer uttørking av fukt i konstruksjonen. I dette tilfellet er 2/3 av konstruksjonen under bakkenivå.

**Konsekvens/tiltak**
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ingen umiddelbare tiltak, men uavhengig av dette anbefales det jevnlig observasjoner/kontroll av overflater. Ved framtidig oppgradering av arealene i kjeller anbefales etablering av fuktsikring mot grunn samt gulvvarme.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Malte karmer med profilerte formpresset/fabrikkmalte dørblad. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

TG 2 **Vaskerom 1 etasje**

Rommet har ikke sluk. Rommet er derfor ikke vurdert som «våtrom» eller «vaskerom», men har opplegg og plass for vaskemaskin. Vurderes rommet som «Vaskerom» har det krav til sluk og tettesjikt.

Hva menes med vaskerom? Er det krav til at vaskemaskinen står i våtrom?
Med "vaskerom" menes et rom som har som hovedfunksjon å brukes til vask, det vil si tilrettelagt for vask av klær for hånd, drypptørk eller lignende som gir vannsøl i rommet. Et rom som er tiltenkt plassering av vaskemaskin, blir dermed ikke nødvendigvis et "vaskerom", hvis rommets hovedfunksjon er noe annet, for eksempel kjøkken. Samme gjelder om rommets opprinnelige funksjon har vært noe annet, for eksempel bod el. Lign. Dersom det klargjøres for vaskemaskin på et rom som ikke er våtrom, utløses det krav om overløp eller tilsvarende sikring mot fuktskader (automatisk lekkasjestopper) etter § 15-
(Type rom vurderes ut fra hav rommer er i byggemeldte/godkjente

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ingen lekkasjesikring.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Som alt. til å etablere sluk og oppgradere rommet til «våtrom», bør det monters magnetventil el. lign. på vanntilførsel og sensor på gulvet som stopper vanntilførselen i hvis det oppstår lekkasjer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Våtrommet er en typisk "vaskekjeller" som ble bygget etter standarden som gjaldt da huset ble bygd. Rommet har en enkel utforming, med delvis malte eller ubehandlede overflater (murgulv og murvegger). Det brukes fortsatt som boligens vaskerom, og derfor vurderes det som et våtrom.

I følge NS3600 og gjeldende forskrifter regnes vaskerom som "våtrom". Det betyr at gulv og områder som er utsatt for fukt må være bygget for å tåle vannsøl. Det skal være et vanntett sjikt i de områdene (våtsoner) som kan bli utsatt for vann, inkludert hele gulvet. Gulvet må ha fall slik at vannsøl og eventuelt lekkasjevann kan ledes mot sluket.

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

Rommet er vurdert både ut fra generell alder og tilstand, samt at slukløsninger som er fra opprinnelig byggeår. Det ble ikke påvist indikasjoner på lekkasjer, men det må påregnes full renovering av rommet innen rimelig tid og derfor ikke behov for å gjennomføre detaljert tilstandsvurdering.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

For å få tilstandsgrad 0 /1 må våtrommet totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav.

TG 3 betyr ikke våtrommet fortsatt kan benyttes som i dag. I påvente av en fremtidig renovering, er det er fult ut forsvarlig å bruke rommet som i dag da det er et vaskerom med lite eksponering av vann samt at det er i sokkeletasje på støpt betong og skaderisiko er derfor begrenset.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**



Kaptein Roosens vei 19 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 423 - Bnr 369
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

Fuktsøk er foretatt fra åpning i vegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.



SOKKELETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

TG3 er gitt fordi hele våtrommet er gammelt, og spesielt skjulte tettesjikt som er mer enn 30 år gamle, og kan ha kort gjenværende brukstid.

Det er også påvist avvik, så som en god del løse fliser samt sprekk i fliser.

Selv om det ikke er påvist lekkasjer (jfr. hulltaking), innebærer det fortsatt en høy risiko for skjulte funksjonsfeil (spesialt ved rørgjennomføringer og tilslutninger mot sluk). Det er stor sannsynlighet for at lekkasjer kan oppstå plutselig.

TG3 betyr ikke at våtrommet fortsatt ikke kan benyttes i påvente av fremtidig renovering, men er da kun egnet for bruk med lukket dusjkabinett eller badekar.

Lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man også regelmessig kontrollere/rengjøre sluket.

**Årstall:** 1986 **Kilde:** Eier

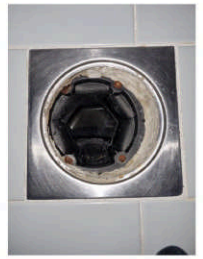
**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

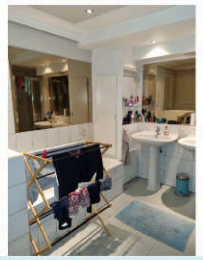
Med tanke på forannevnte og ved normale levetidsbetraktninger på 10-20 år, må man ta høyde for at fuktsikringen har oppnådd en gjennomgående høy alder og baderommet anses derfor modent for en oppgradering/modernisering. I påvente av dette anbefales det å skjerme vegger/overflater for eksponering av fritt vann i form av lukket dusjløsning. Likeså er jevnlig rengjøring av sluk og vannlås er en forutsetning for god avrenning.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet kan fortsatt benyttes, men forutsetter da (om mulig) etablering av lukket dusjkabinett og at sluket rengjøres jevnlig. Uavhengig av dette må en oppgradering påregnes.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

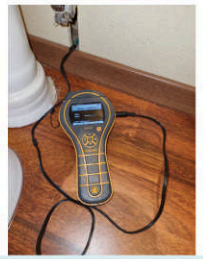




SOKKELETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



ETASJE 1 > BAD

**Generell**

I følge selger, ble rommet oppgradert/renovert i 2010. Det ble ikke påvist symptomer på utilsiktet fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak.

ETASJE 1 > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er nedsenk i dusjsone og det er tilstrekkelig fall til sluk. Det er i tillegg etablert en oppkant under dørterskel som hindrer overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom.

**Vurdering av avvik:**
• Svertesopp er registrert

Det ble registrert noe svertesopp i silikonfuge i dusjsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må rengjøres.

Overflater må rengjøres for å fjerne svertesopp, eventuelt bytte ut silikonfuge.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE 1 > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjnisje med forheng, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det peil og lys over servant.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det ble påvist riss i glasur i servant.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare utskiftingsbehov, da riss ikke er gjennomtrengende. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket rettes eller bygningsdelen skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

ETASJE 1 > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventil og ut over tak.

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

SOKKELETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår med laminatflis på gulv med gulvvarme, malt strie vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Det ble på befaringsdagen påvist noe slitasje/svelling på benkeplate, men ingen umiddelbare utskiftingsbehov da innredningen fortsatt er i grei bruksstand. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier



Kaptein Roosens vei 19 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 423 - Bnr 369
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via ventilator over koketopp hvor komfyrvakt er plassert under ventilator.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, tapet på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som hjørne-kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er også etablert en kjøkkenøy i samme utforming som resten av kjøkkenet.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (jfr. normal bruk/alder og da typiske kosmetiske avvik).

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via ventilator over koketopp hvor komfyrvakt er plassert under ventilator.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

## SPESIALROM

SOKKELETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet fremstår med laminat på gulv, malt strie på vegger og malt strie på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk.

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

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

ETASJE 1 > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet fremstår med laminat på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servantskap med slett front og heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk.

Det ble på befaringsdagen påvist noe slitasje/svelling på servantskap, men ingen umiddelbare utskiftingsbehov da innredningen fortsatt er i grei bruksstand. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke påvist drenasje/lekkasjesikring fra innebygget/skjult sisternen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen (saftybag el. lign. løsning som sikrer mot at ev. lekkasjevann skal gå inn i konstruksjonen).
Krav til lekkasjsikring eller drenasje som leder ev. lekkajevann til sluk ble innført i TEK10 med virkning fra 1.7.2011.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter).

Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

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

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte røropplegg er over 25 år.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Kun synlige sluk/avløp inne i selve leiligheten er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

# Tilstandsrapport

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

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte røropplegg er over 25 år.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Ventilasjon

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

## TG 1 Varmepumpe 1 etasje

Varmepumpe montert på stue i første etasje. Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen. Ikke videre vurdert.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmepumpe sokkel

Varmepumpe montert på stue i sokkeletasje. Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen. Ikke videre vurdert.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft-til-luft varmepumper har en forventet levetid på 10–15 år. Levetiden kan forlenges ved regelmessig vedlikehold og korrekt bruk.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Varmtvannstank

Sokkelleiligheten har en varmtvannstank fra 1985 på 200 liter plassert på vaskerom i sokkel og hoveddelen har en varmtvannstank fra 2010 på 200 liter plassert i bod i sokkel.

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

Varmtvannstanken som tilhører sokkelleiligheten har passert 20 år. Det ble ikke registrert tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank til hoveddel.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i entréen i sokkel. Kontroll av det elektriske anlegget ble utfør i 2023 av autorisert firma hvor dokumentasjon kan fremlegges.

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)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Samsvarserklæring på kontroll kan fremvises.**

**Inntak og sikringsskap**

3. 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?
   **Nei**

**Generell kommentar**

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el.anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.



Kaptein Roosens vei 19 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 423 - Bnr 369
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent. Bygget er oppført på stabil byggegrunn basert på visuelle observasjoner av grunnmurens synlige deler utvendig og innvendig.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Utvendig fuktsikring / dreneringen er fra opprinnelig byggeår og grunnmurskonstruksjonen er utvendig fuktsikret med grunnmursplast.

**Årstall:** 1986 **Kilde:** Eier

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

I henhold til NS3600 benyttes TG2 når det er sannsynlig at dreneringen er over 30 år gammel. TG2 vurderes også basert på alder, da dette gjelder en konstruksjon som ikke kan inspiseres.
Det er benyttet "grunnmursplast" som fuktsikring mot grunnmuren, hvor deler av denne er synlig over terrenget, men mangler klem -/tettelist som avslutning mot grunnmuren.

Det ble indikert noe forhøyede fuktmålinger i gulv i sokkel, samt nedre deler av vegger - avtagende opp mot jordbånd. Årsak til dette antas å være en kombinasjon av slitt utvendig fuktsikring/drenering kombinert med fuktopptrekk fra grunnen da det ikke var vanlig med fuktsperre under kjellergulv på oppføringstidspunktet. Et kapillært opptrekk av jordfuktighet i gulv vil derfor være påregnelig. Fukten vurderes slik den er fremtreden i dag og såfremt murflatene er fritt eksponert til ikke å være av større konstruksjonsmessig betydning såfremt god ventilering ivaretas.

**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 påpekes at systemet er av eldre dato, og det kan derfor være lurt å følge med på det fremover, da funksjonssvikt kan oppstå plutselig i eldre systemer.

For en mer grundig vurdering av drensrørene kan det utføres med en kamerainspeksjon, dersom dette er mulig. Vedlikehold som høytrykksspyling kan også vurderes ved behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong som er utforet og innkledd på innsiden, og pusset/behandlet på utsiden. På grunn av dette blir også kontrollen meget begrenset. Ingen synlig retningsavvik eller tegn til svikt registreres og grunnmuren vurderes å være i god beskaffenhet. Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot vei er av betong og forstøtningsmur i hagen er av betongstein.

**Vurdering av avvik:**
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Forstøtnings mur mot vei har store sprekker og skjevheter. Forstøtningsmuren i hagen har også skjevheter som følge av jordtrykk.

**Konsekvens/tiltak**
• Påviste skader må utbedres.

# Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke årsaken til skjevhetene og vurdere omfanget av eventuelle skader.
Forstøtningsmuren bør følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling.
Det anbefales også å kontakte kommunen for å avklare ansvarsforholdet knyttet til støttemuren.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





## TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrående. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

I følge Kartverket, NVE og NGI er total fysisk risikoscore for denne eiendommen 4 av 6 for overvann, der 6 er høyest risiko.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. Vurdering/TG er basert på alder og kontroll utføres ved tapping av vann. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke. Ev. vedlikehold kan kan være å utføre høytrykksspyling.

**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.

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte røropplegg er over 25 år.

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

For eventuelt nærmere kontroll av avløpsrør, vil være å foreta kamerakontroll hvis det er mulig. Eventuelt vedlikehold kan da være å utføre høytrykksspyling.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





# 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

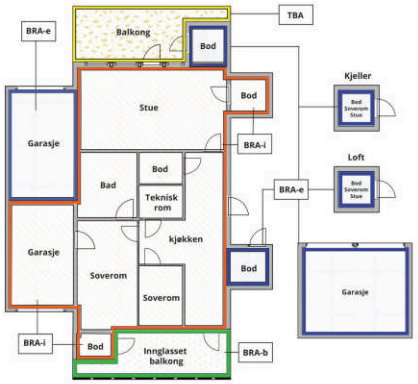
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje 1 | 128 | 25 | | 153 | 54 |
| Sokkeletasje | 122 | | | 122 | 33 |
| **SUM** | **250** | **25** | | | **87** |
| **SUM BRA** | **275** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje 1 | Entré, Bod, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Toalettrom, 3 soverom | Garasje | |
| Sokkeletasje | Entré/gang, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Bod, Toalettrom, Bad, Bod 2, 3 soverom | | |

**Kommentar**

Garasjen er oppmålt og inkludert i BRA-e. Utvendig bod på ca. 4 m² er ikke medregnet i BRA.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* 1 etasje: Det er etablert boligrom (entré og vaskerom) mellom bolig og garasje, Trapp mellom 1 etasje og sokkel er fjernet og det er etablert bod hvor trapp opprinnelig var plassert. Opprinnelig vindfang er innlemmet til en del av gang og veggen mellom stue/kjøkken tatt ned eller delvis fjernet/åpnet til fordel for mer åpen løsning.
Sokkel: Hele sokkeletasjen er omgjort til en utleieleilighet. Det er også etablert kjellerbod under påbygg mellom bolig og garasje. Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål.

Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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





*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 229 | 21 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 28.2.2025 | Vegard Berg Garvik | Takstingeniør |
| | Gerd Haldis Dahle | Kunde |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 423 | 369 | | 0 | 740.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Kaptein Roosens vei 19

**Hjemmelshaver**
Gjønnes Olav

## Siste hjemmelsovergang

| **Kjøpesum** | **År** | **Type** | **Kommentar** |
|---|---|---|---|
| 2 300 000 | 2010 | Skifteoppgjør | Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| **Beskrivelse** | **Dato** | **Kommentar** | **Status** | **Sider** | **Vedlagt** |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 27.02.2025 | Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten. | Gjennomgått | 7 | Nei |
| Tegninger | 05.03.2025 | Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.03.2025 | |



Kaptein Roosens vei 19 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 423 - Bnr 369
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

**Presiseringer**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

**Areal**

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

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

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

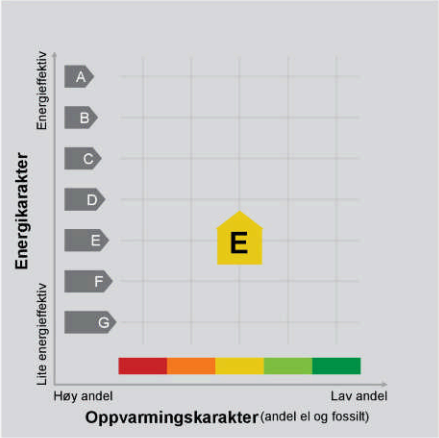
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

**Personvern**

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Kaptein Roosens vei 19 |
| Postnummer | 7020 |
| Sted | TRONDHEIM |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 423 |
| Bruksnummer | 369 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 10465923 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-87847 |
| Dato | 05.03.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår** | 1986 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 250 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

# 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

Gerd Haldis Dahle

## Boligen

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

Kaptein Roosens Vei 19
7020 Trondheim

5001-423/369/0/0



# 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**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   **Firmanavn:** Murarbeid
   **Beskrivelse av arbeidet:** Nytt bad.Det vil si nytt gulv,nye varmekabler,nye fliser på veggen og ny innredning

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

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

Det er montert ny membran og sluk

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Veranda på nordvestsida er litt i bevegelse da en pillar under verandaen har fått en skjevhet

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?

• **Ja**

Det skjedde en gang at det kom litt vann inn i den innerste kjelleren,da kranen på utevannet gikk istykker og det spylte vann mot veggen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

   **Beskrivelse av arbeidet:** Vi fikk tørket det opp

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?

• **Ja**

Vi hadde en liten periode i fjor der vi så sølvkre

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

   **Beskrivelse av arbeidet:** Vi brukte insektsspray,spesielle feller og veldig god varme i gulv.

# 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?:** 2023

   **Firmanavn:** Tensio TS AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Det ble utført et tilsyn av det elektriske anlegget på hele huset.Det var noen mangler som ble utbedret av Elman og saken ble avsluttet.

# 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**

Planløsningen i sokkel er forandret fra det opprinnelige.
Garasjen ble satt opp et par år etter opprinnelige byggeår.Garasje er godkjent.

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 har blitt endret litt på planløsningen i kjeller

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 den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Boligen har sokkelleilighet men ikke godkjent av kommunen som en selvstendig enhet.

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 er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Det ble utført en verdi og lånetakst da min mann overtok boligen etter sine foreldre

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



TRONDHEIM KOMMUNE

**KOMMUNAL INFORMASJON** **21.02.2025**

**ORDRENR:** 8316052

**EIENDOMSOPPLYSNINGER**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gnr:** | **423** | **Bnr:** | **369** | **Fnr:** | **0** | **Snr:** | **0** |
| **Adresse:** | Kaptein Roosens vei 19, 7020 TRONDHEIM | | | | | | |

**50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER**

**BELØP (norske kroner): 3 230,- i desember 2024**

**BELØP (norske kroner): 917,- i januar 2025**

**Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:**

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.
Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:
https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Trondheim

# Kulturminnekartet

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 423 | Bnr: 369 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Kaptein Roosens vei 19<br>7020 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000






## Tegnforklaring

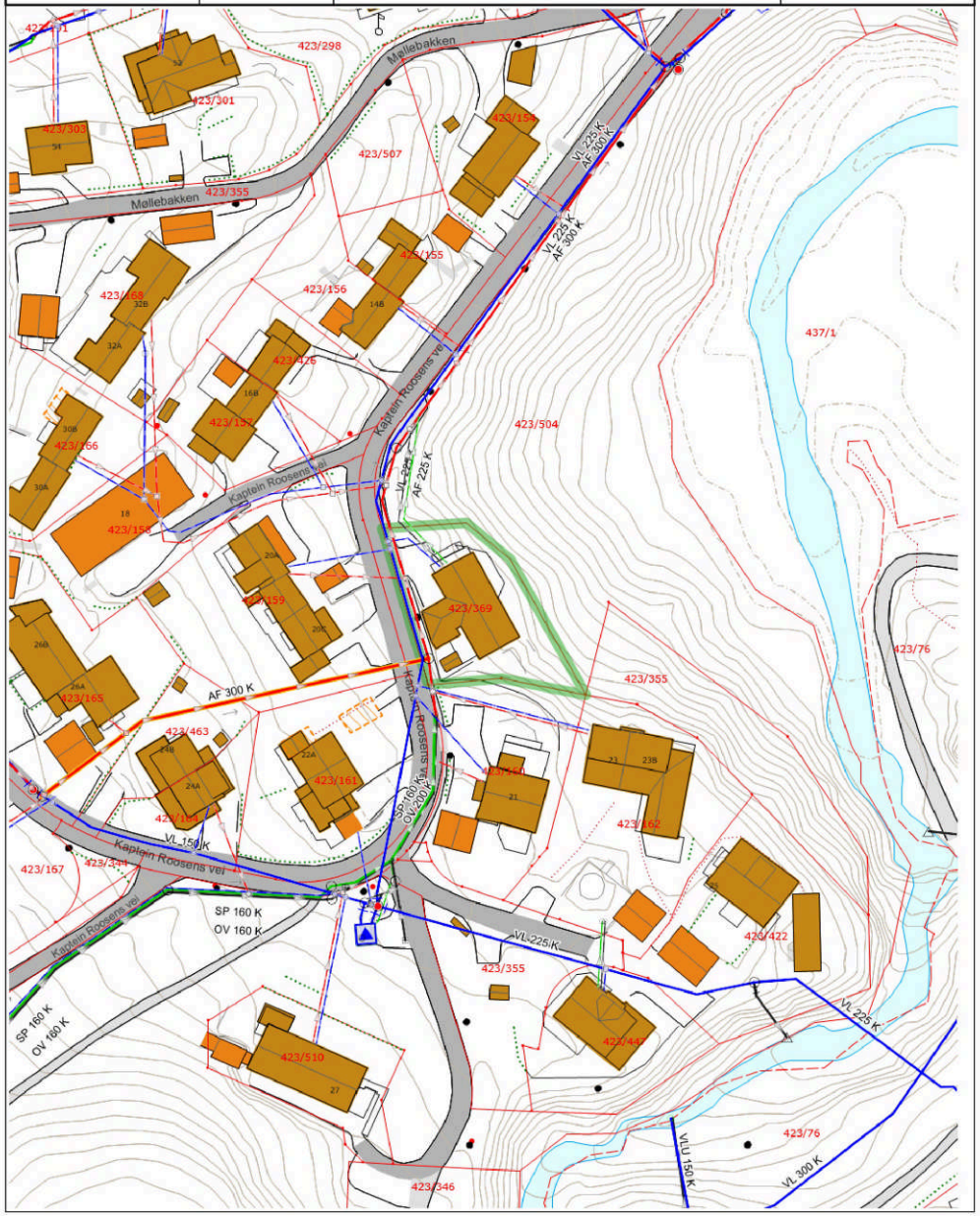
- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer med bokstav

Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 423 | Bnr: 369 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Kaptein Roosens vei 19<br>7020 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000








## Tegnforklaring

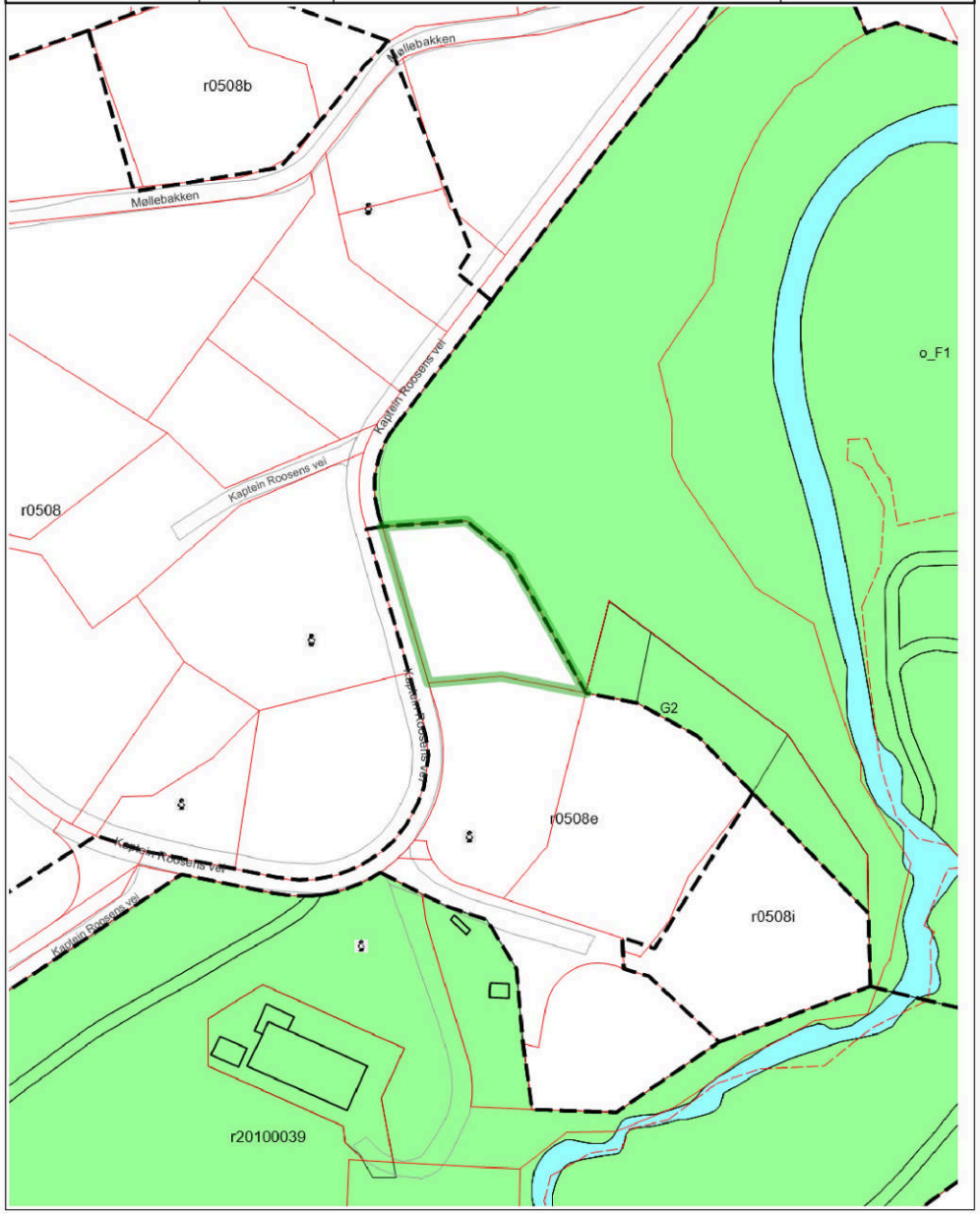
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje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

Trondheim

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 423 | Bnr: 369 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Kaptein Roosens vei 19<br>7020 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000






## Tegnforklaring

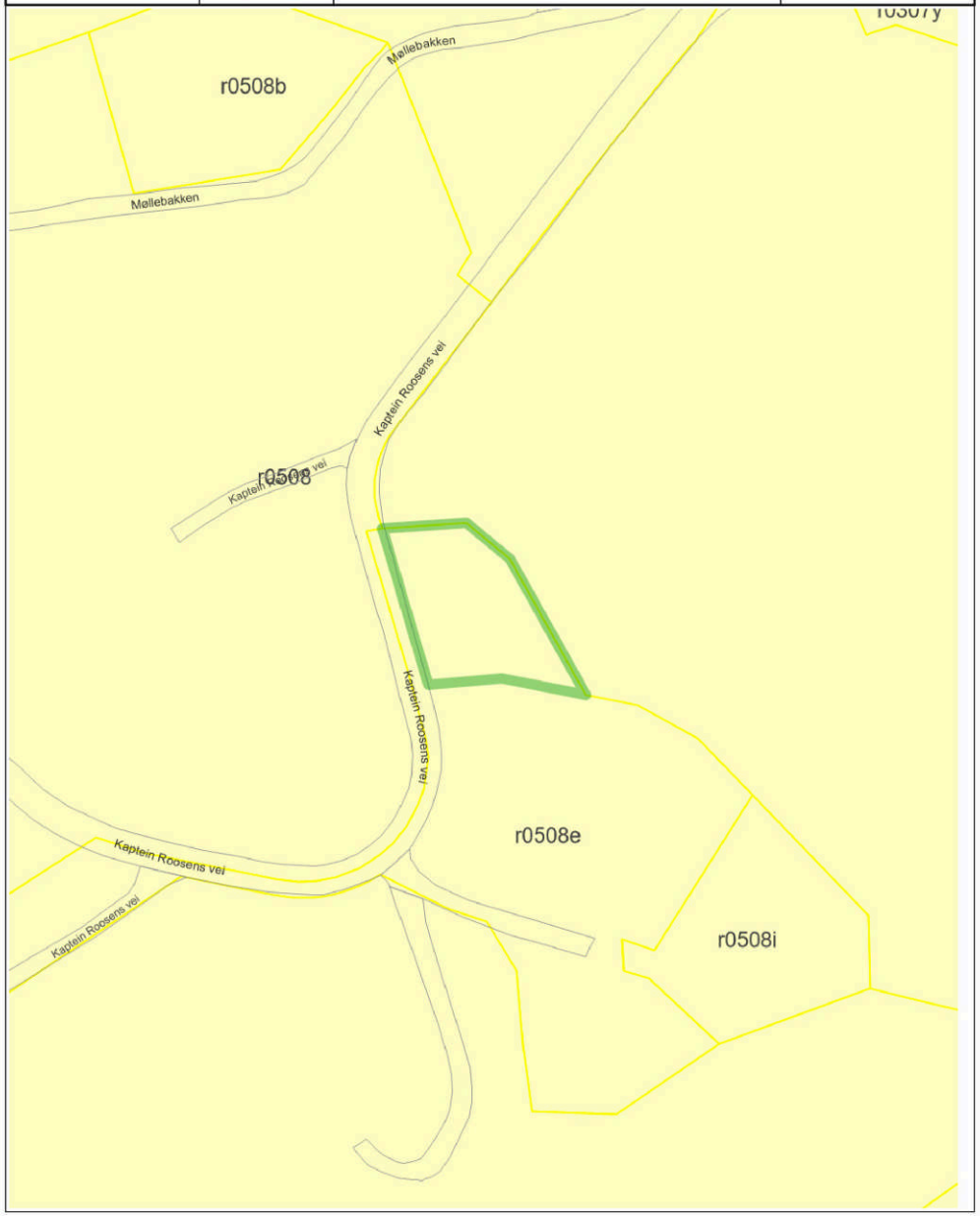
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Naturområde i sjø og vassdrag

Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 423 | Bnr: 369 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Kaptein Roosens vei 19<br>7020 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000






## Tegnforklaring

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

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: B 2255/84

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Per Einar Gamst
Mårvn. 4
7082 KATTEM

# FERDIGATTEST

GJENPART

| | |
|---|---|
| BYGGESTED | Kaptein Roosens v. 19 |
| BYGGHERRE | Per Einar Gamst |
| BYGGEARBEIDETS ART | Frittliggende enebolig |

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret .....
og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger. 11.12.1984
Arbeidet er besiktiget 19/11-85. .....

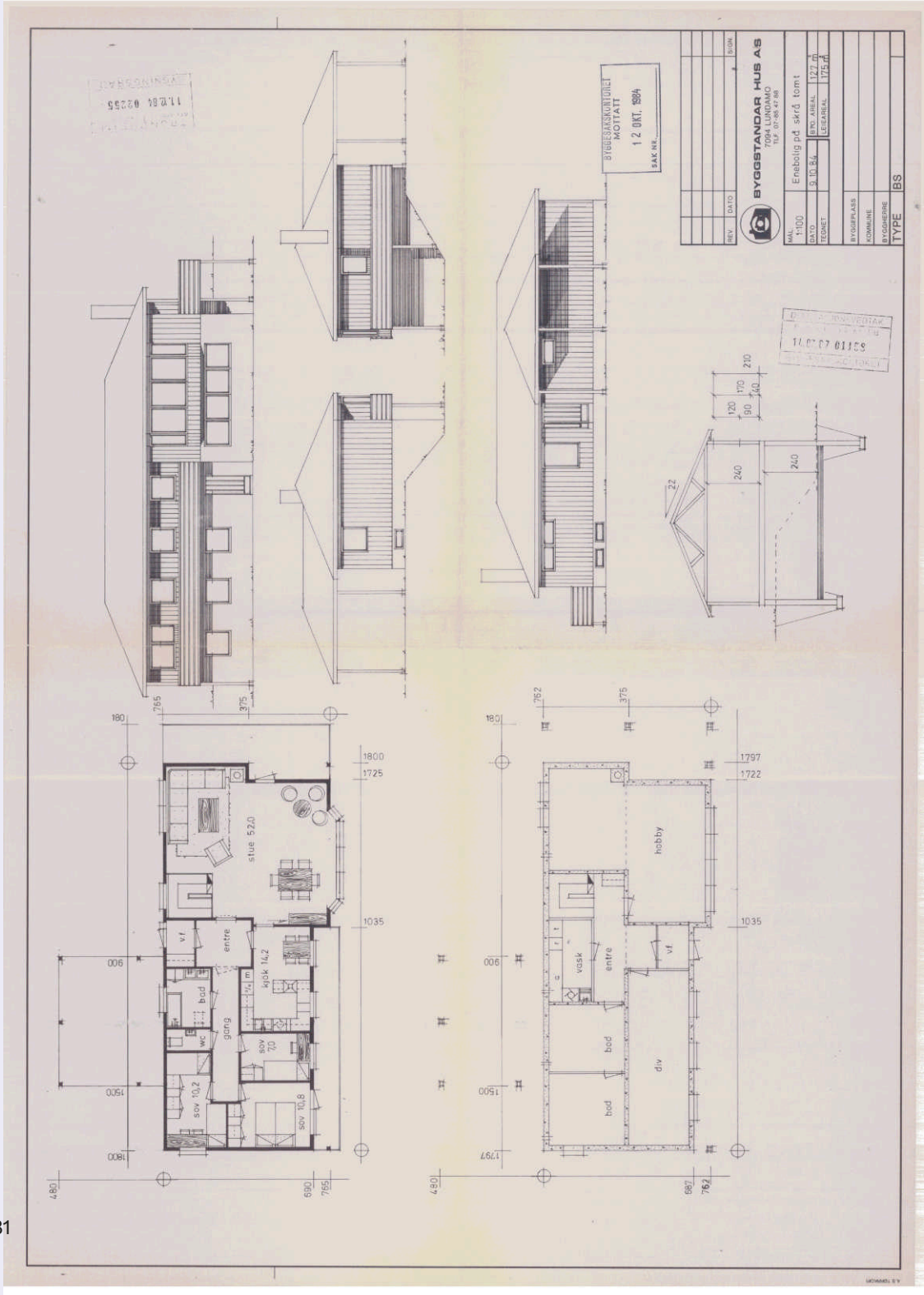
Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

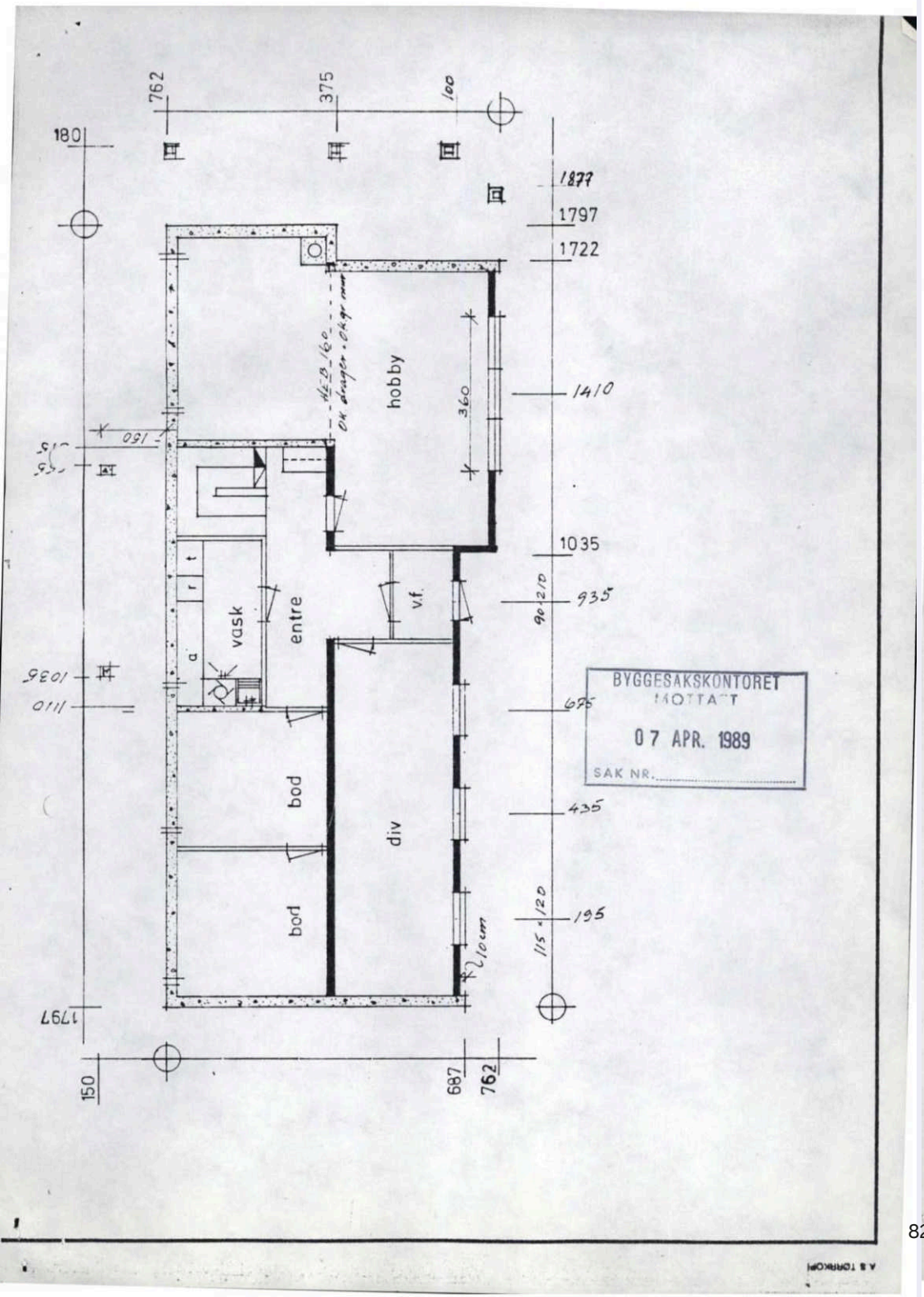
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

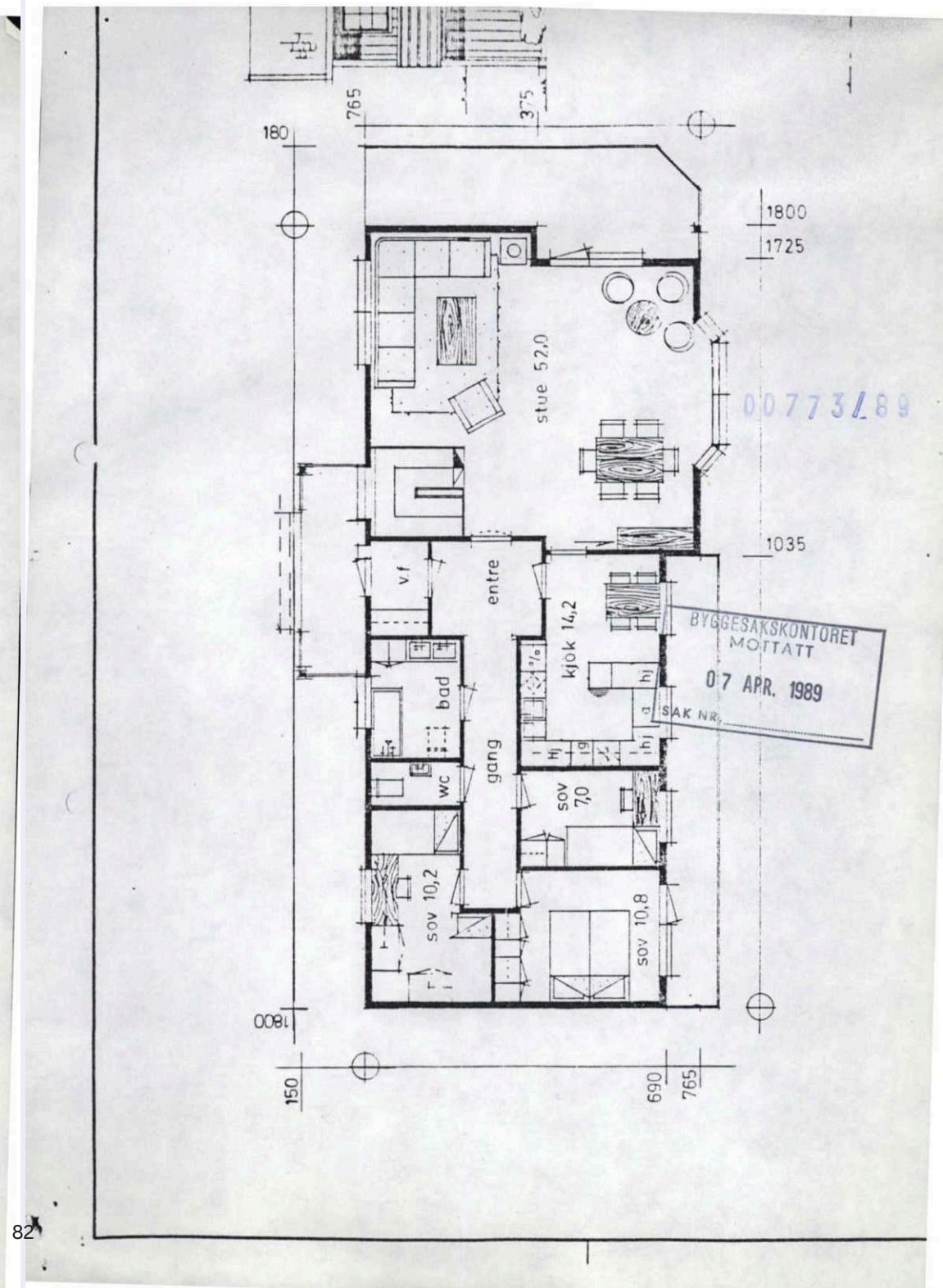
Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. bygningslovens § 93.

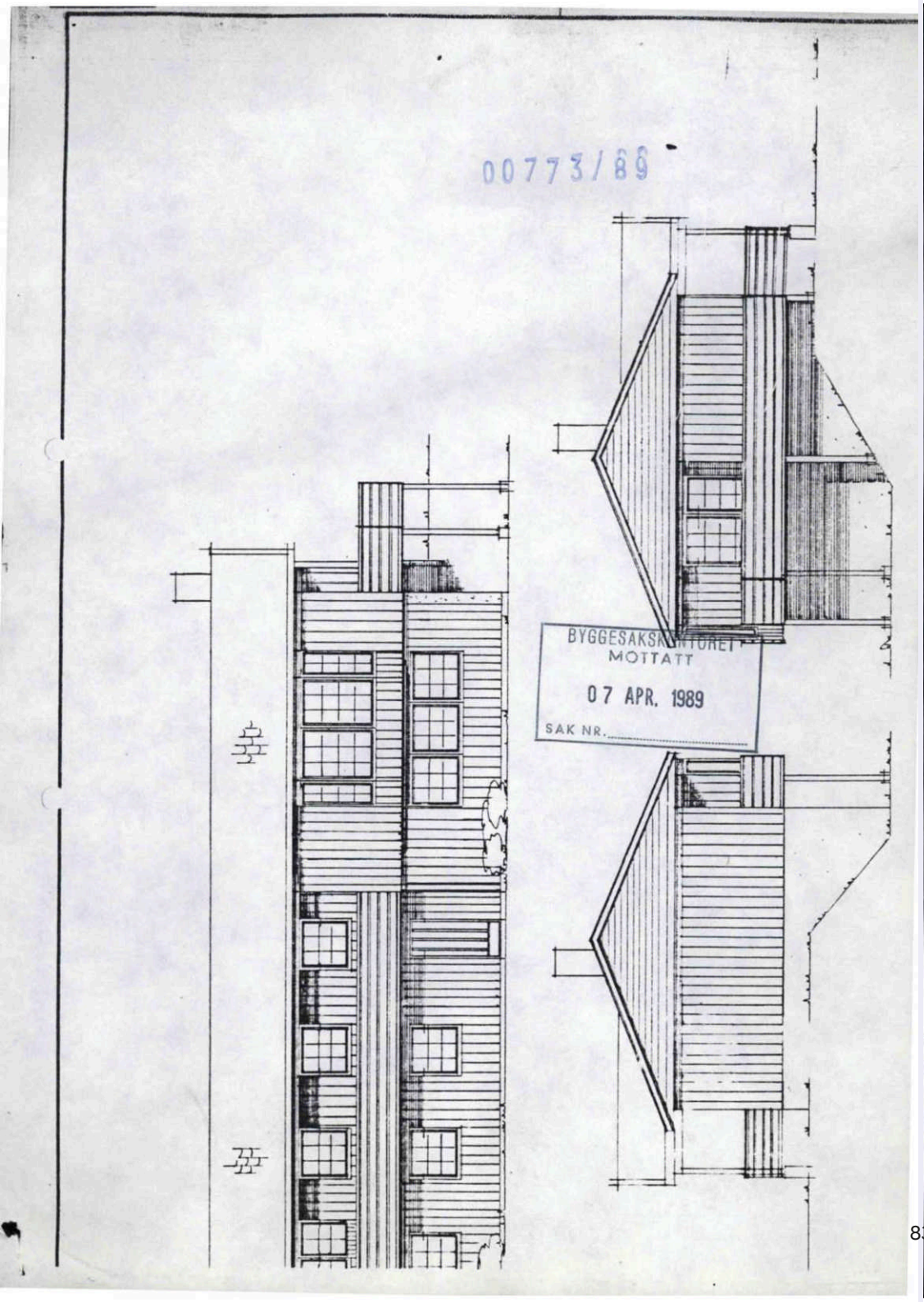
Byggesakskontoret 20/11-85.
L. Singsaas.

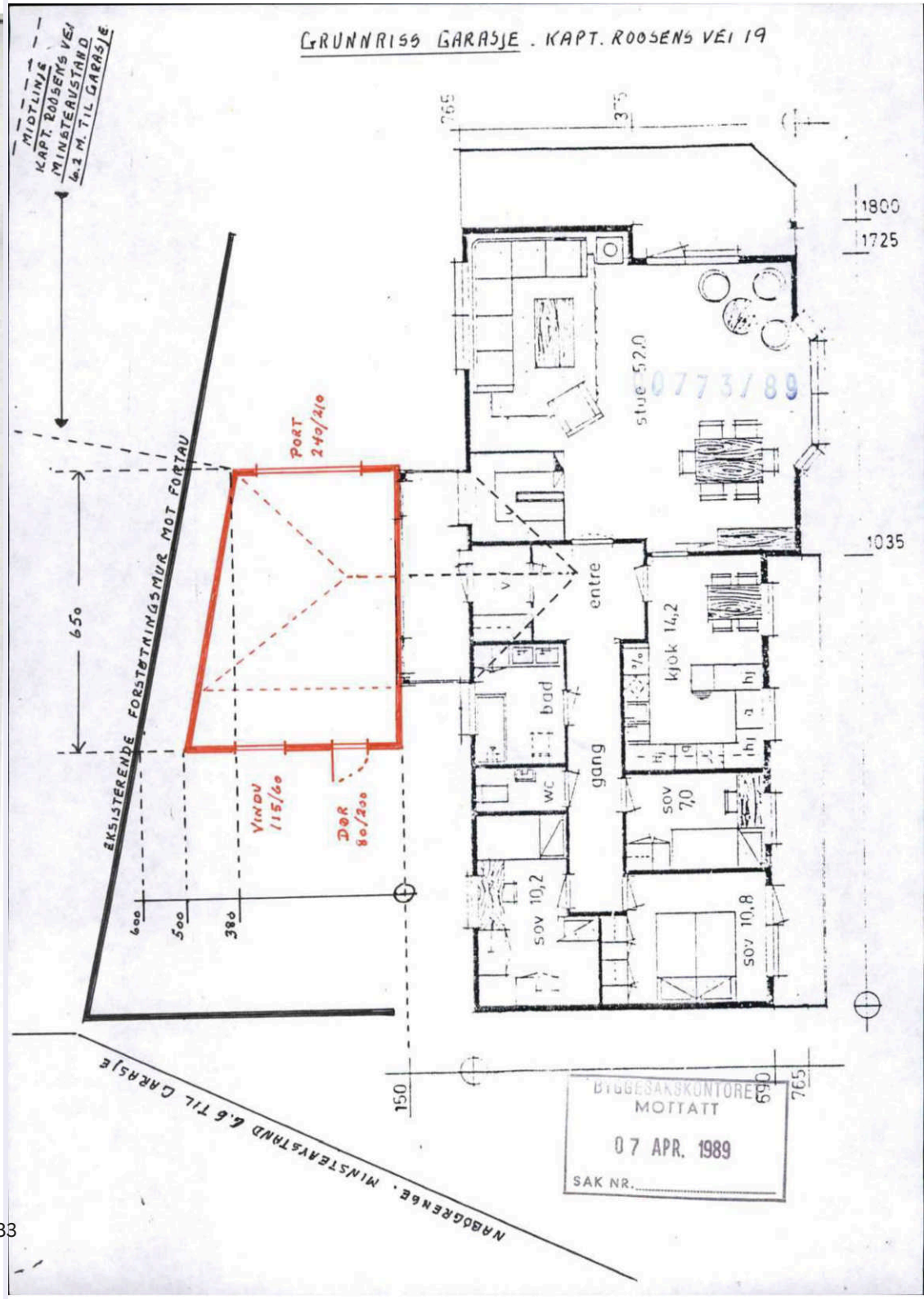




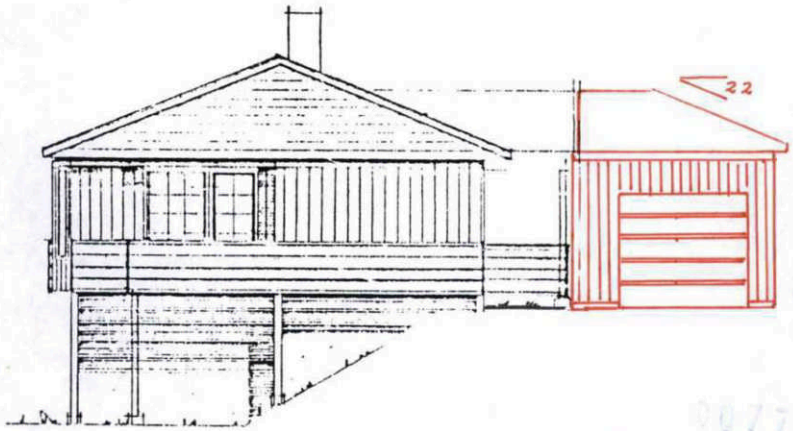

762
375
100
180
1877
1797
1722
1410
1035
935
675
435
195
1797
150
687
762
hobby
360
vask
entre
v.f.
bod
bod
div
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
07 APR. 1989
SAK NR.

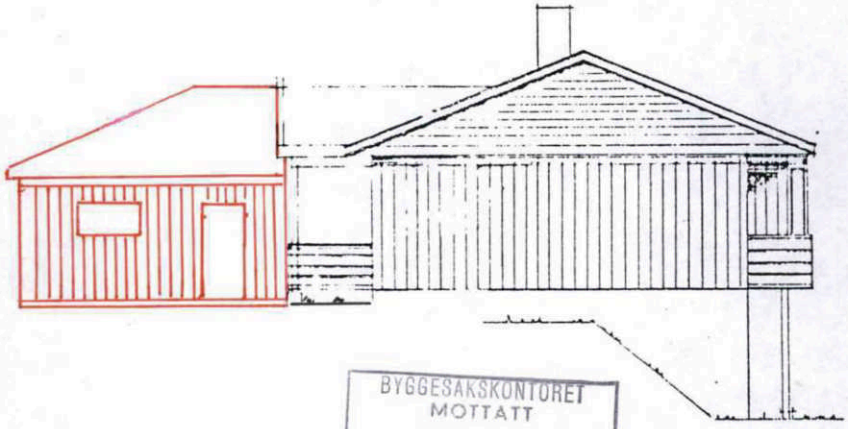

765
375
180
1800
1725
1035
1800
150
690
765
stue 52,0
v.f.
entre
kjök 14,2
bad
wc
gang
sov 10,2
sov 7,0
sov 10,8
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
07 APR. 1989
SAK NR.
00773/89

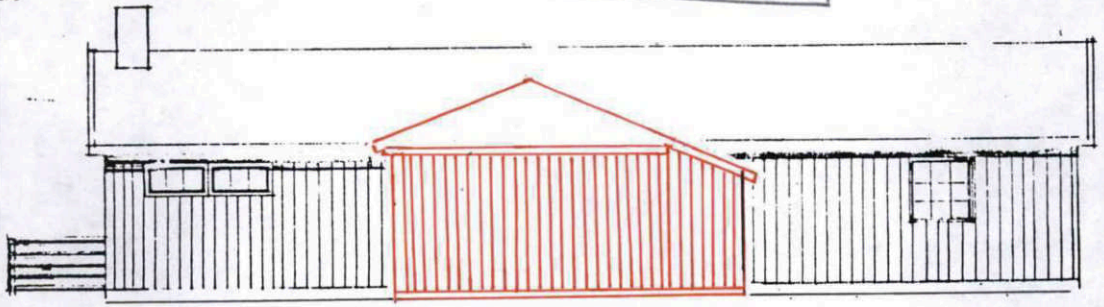

00773/89
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
07 APR. 1989
SAK NR.


GRUNNRISS GARASJE . KAPT. ROOSENS VEI 19
MIDTLINJE KAPT. ROOSENS VEI MINSTERAVSTAND 4.2 M. TIL GARASJE
PORT 240/210
EKSISTERENDE FORSTØTNINGSMUR MOT FORTAU
VINDU 115/60
DØR 80/200
650
600
500
380
150
590
765
1800
1725
1035
stue 52,0
entre
kjøk 14,2
bad
wc
gang
sov 7,0
sov 10,2
sov 10,8
NABOGRENSE . MINSTEAVSTAND 4,6 TIL GARASJE
00773/89
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
07 APR. 1989
SAK NR.

Garasje. Kaptein Roosens vei 19.



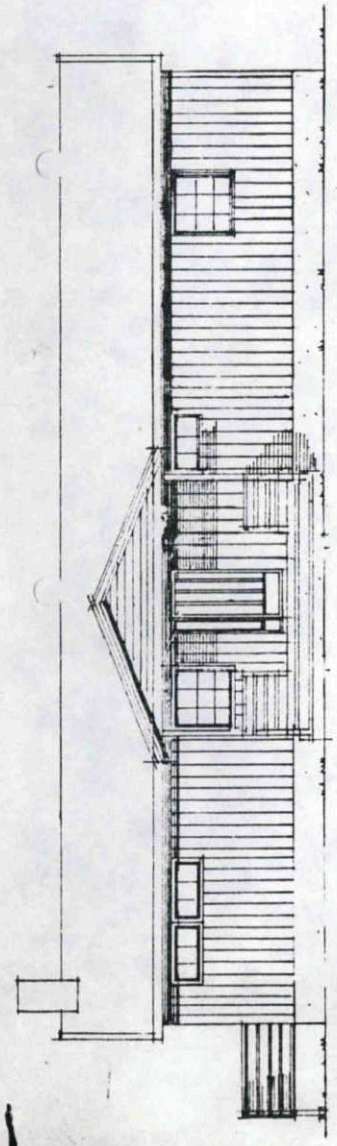





00773/89

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
07 APR. 1989
SAK NR.

MERKNADER: GARASJEVEGG MOT INNGANGSPARTI BRANNSIKRES
YTTERPANEL OG TAKBELEGG SOM PÅ HUSET



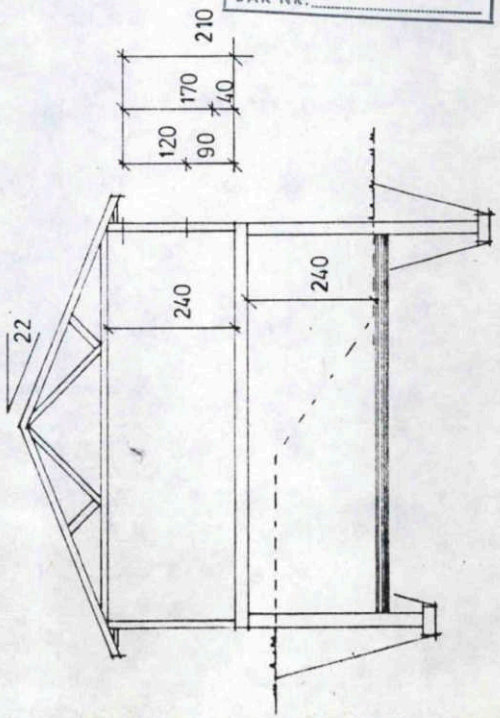
| REV. | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| | 21-85 | J.G. |

BYGGSTANDAR HUS A/S
7094 LUNDAMO
TLF. 07-85 47 88

| | |
|---|---|
| MÅL: | 1:100 |
| DATO | 9.10.84 |
| TEGNET | |
| BTO. AREAL | 127 m² |
| LEIEAREAL | 175 m² |
| BYGGEPLASS | |
| KOMMUNE | |
| BYGGHERRE | |
| TYPE | BS |

00773/89

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
07 APR. 1989
SAK NR.



# LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

16. utgave 6/10

**1 Utleier**

Navn Gerd Dahle og Olav Gjønnes
Adresse Kaptein Roosenes vei 19
Postnummer og -sted 7020 Trondheim
Telefon 92868333 / 47938448 E-post olav@skiltogreklame.no

**2 Leier**

Navn Tove Kristin Strømsvåg
Fødselsnummer 300761 36498 Telefon 92833477
E-post tove.k.stromsvag@gotmail.no

**3 Eiendom**

Adresse Kaptein Roosensv 19
Gnr. 423 bnr. 369 snr. i Trondheim kommune.
Leilighet nr.

**4 Leieobjekt**

Sett kryss i rutene

4/ rom + ☒ kjøkken, ☒ bad, ☒ annet:

Leier har ikke rett til å bruke:

OBS: Utleieformen nevnt i pkt. C og E gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Denne kontrakten gjelder:

- ☒ A. Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus.
- ☐ B. Ett enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig (hybel).
- ☐ C. Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han skal ta i bruk selv som egen bolig etter et midlertidig fravær på inntil fem år.
- ☐ D. Annen bolig.
- ☐ E. Tjenestebolig, leierett med grunnlag i arbeidsavtale.

**5 Varighet**

Sett kryss i en av rutene

Leieforholdet starter den 1/6 20 15

☐ A. og opphører uten oppsigelse den / 20 .

Leieforholdet kan i leietiden ikke sies opp av noen av partene.

☐ B. og opphører uten oppsigelse den / 20 .

Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

☒ C. og kan sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

Minstetiden for tidsbestemte leieavtaler, pkt. 5 A og B, er tre år. Minstetiden er ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleier bor i samme hus, jf. pkt. 4 A.

Sett kryss i en av rutene

Dersom kortere tid enn minstetiden er valgt i denne kontrakten, er det likevel lovlig fordi
☐ boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører husstanden til (spesifiser i pkt. 24), eller
☐ utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen. (Spesifiser i pkt. 24.)

**6 Leiesum**

kr 14000,- Se vedlegg per mnd.
kroner per mnd.

**7 Tillegg**

Sett kryss i rutene

**Elektrisitet:** ☐ Leier tegner eget abonnement. ☒ Betales a konto
**Brensel:** ☐ Betales a konto
**Vann/avløp (forutsatt målt forbruk):** ☐ Betales a konto
Samlet beløp a konto per måned: kr
Avregning foretas ved leieforholdets opphør, og ellers minst en gang per år.
***Er avkrysning ikke foretatt, er ytelsene nevnt her inkludert i leien.***

**8 Leiebetaling**

Leien betales forskuddsvis, den 1 i hver måned, til konto nr. 0540 730 9857

Huseiernes Landsforbunds leiekontrakt for bolig. Ettertrykk forbudt. Dette er side 1 av 4.



**9 Regulering av leie**

Partene kan, med en måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk. Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeks som forelå en måned før leieforholdets begynnelse.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

**10 Boligens stand**

Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.

**11 Utleiers plikter**

Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.

Melding om at boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, må leier gi til utleier innen rimelig tid etter at leier burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

**12 Leiers vedlikeholdsplikt**

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskifting utleier.

Leier plikter å skifte ut knuste ruter, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet sikringer, elektriske kontakter og brytere og filtre), samt foreta oppstaking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler(e) og brannslukkingsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.

Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.

**13 Leiers øvrige plikter**

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og blir ansvarlig for tap og skader som følge av unnlatelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.

**14 Fremleie**

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.

**15 Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten.



Huseiernes Landsforbunds leiekontrakt for bolig. Ettertrykk forbudt. Dette er side 2 av 4.

**16 Oppsigelse**

Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel (pkt. 4 B) eller egen bolig (pkt. 4 C), har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister, dog slik at oppsigelse av hybel må være skriftlig. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra leier mottok oppsigelsen.

**17 Flytteoppfordring**

Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.

**18 Leiers avtalebrudd. Utkastelsesklausul**

A. Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

B. Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 202 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører idet utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

**19 Leieforholdets opphør**

Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger o.l. som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

**20 Tinglysing**

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

**21 Forsikring**

Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Dersom leier velger å benytte sin forsikring etter at det er inntruffet begivenhet som forsikringen dekker, skal også mulig skade på eiendommen medtas i den grad forsikringen dekker det (se pkt. 12).



**22 Sikkerhet**

Velg det alternativet som passer

Leier deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet skal endres i takt med endringer i leien. Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i bank i Norge. Utleier kan anvise i hvilken bank depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier forplikter seg på samme vilkår til å medvirke til å flytte depositumet til annen bank, dersom utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leier kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken - etter krav fra utleier - med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

OBS: Kontoen må være i den bank som mottar leien.

A. Avtalt depositumsbeløp er kr 42 000,-

kroner

konto nr.

Velg det alternativet som passer

B. Leier stille garanti med samme formål som depositum, og som sammen med depositum ikke må overstige summen av seks måneders husleie.

Garantien er på kr

kroner

garanti nr.

Leieavtalen er ikke bindende for utleier før avtalt depositum/garanti foreligger. Dette gjelder ikke hvis leier har fått nøkler og ellers uhindret adkomst til boligen. Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5.

**23 Fraflytting**

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere av eiendommen adgang til å besiktige boligen hver tirs dag (og lør. dag) fra kl 1700 til kl 19 00

**24 Særlige bestemmelser**

**25 Varsel til sosialtjenesten**

Hvis det skulle oppstå grunnlag for å begjære utkastelse fra husrommet (fravikelse), kan utleier sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. Leier kan reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten, ved å sette kryss her: ☐

**26 Nøkler**

Ved innflytning får leier utlevert følgende nøkler: 4 nøkler + 1 sikkerhetsnøkkel

Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

**27 Sted og dato**

Tiltrim 18.3.2015

**28 Underskrifter**

Utleier

Leier

Gjert Dahl

Tove Kristin Stormsrud

NAVNENE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER.

Trondheim 17.02.25

Tilleggskontrakt til leiekontrakt - regulering av leie.

Økning av husleie med 1000,00 kr

fra 01.01.2024.

Ny husleie kr 15 000,- pr mnd.

Leietaker — Tove Kristin Stromsvåg

Utleier — Geir Dahl.

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




*Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.*

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

**Gjennomføring av budgiving**

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35250053 / Alan Shaswar, tlf. 902 82 766
Kaptein Roosens vei 19, 7020 Trondheim.
Gnr. 423, Bnr. 369, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

## Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

## HELP Boligkjøperforsikring

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

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

## Budgiver 1

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

## Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 35250053
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.04.2025

EiendomsMegler 1

Alan Shaswar
Eiendomsmegler

902 82 766
alan.shaswar@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no